

Pro gradu -tutkielma  
Maantiede  
Suunnittelumaantiede

# ALUEKEHITTÄMISTOIMENPITEIDEN VAIKUTUKSET MYLLYPURON ASUNTOJEN HINTAKEHITYKSEEN 2000- JA 2010-LUVUILLA

Anniina Miettinen  
2017

Ohjaajat:  
Sami Moisio  
Venla Bernelius

HELSINGIN YLIOPISTO  
GEOTIETEIDEN JA MAANTIETEEN LAITOS  
MAANTIETEEN OSASTO

PL 64 (Gustaf Hällströmin katu 2)  
00014 Helsingin yliopisto



Tiedekunta Matemaattis-luonnontieteellinen tiedekunta		Laitos Geotieteiden ja maantieteen laitos	
Tekijä Anniina Miettinen			
Työn nimi Aluekehittämistoimenpiteiden vaikutukset Myllypuron asuntojen hintakehitykseen 2000- ja 2010-luvuilla			
Oppiaine Suunnittelumaantiede			
Työn laji Pro gradu -tutkielma		Aika Joulukuu 2017	Sivumäärä 86 + liitteet
<b>Tiivistelmä</b>  <p>Myllypuro on modernin suunnitteluideologian mukainen metsäinen ja kallioinen lähiö Itä-Helsingissä. Myllypuro on 1990-luvun lamasta lähtien kärsinyt koko Helsingin keskiarvoa korkeammasta työttömyysasteesta ja huonosta maineesta. Myllypuroon onkin kohdistettu huomattava määrä erilaisia kehittämistoimenpiteitä niin kaupungin, valtion kuin Euroopan unioninkin toimesta. Kehittämistoimenpiteiden myötä asuinrakennuksien varustetasoa on parannettu, julkisia tiloja on remontoitu ja alueen julkiset palvelut ovat täydentyneet mediakirjastolla, terveysasemalla ja liikuntapalveluilla. Kokonaan uusia asuinalueita on rakennettu. Alueen vanha ostoskeskus on purettu kokonaan ja tilalle on rakennettu uusi keskustakortteli.</p> <p>Tässä tutkimuksessa tutkitaan Myllypuroon kohdistuneiden kehittämistoimenpiteiden vaikutuksia alueen asuntojen hintakehitykseen. Kiinnostuksen kohteena on erityisesti Myllypuron vanha 1960-luvulla rakennettu metsälähiöosa, jonka hintakehitystä verrataan kolmen muun helsinkiläisen metsälähiön hintakehitykseen 2000- ja 2010-luvuilla. Aineistona on Kiinteistöväyläalan Keskusliiton kauppahintatieto -tietokanta, jota analysoitiin kvantitatiivisin metodein. Aineisto sisältää yli 136 000 raportoitua kauppaa Helsingistä, joista yli 1400 on Myllypurosta.</p> <p>Tulokset osoittavat, että Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan myyntihinnat ovat nousseet enemmän, kuin 1960-luvun asuinrakennuskannan hinnat Kontulassa, Pihlajamäessä tai Vuosaarella vuosina 2005–2016. Myllypuron asuntojen hinnoissa tapahtuu selkeä hyppy vuoden 2012 jälkeen, jolloin Myllypuron uusi keskustakortteli valmistui. Kehittämistoimenpiteillä vaikuttaa siis olleen Myllypuron asuntojen hintoja nostava vaikutus.</p> <p>Asuntojen hintojen nousu indikoi Myllypuron metsälähiöosan arvostuksen nousua ja siten myös onnistuneita kehittämistoimenpiteitä. Alueen arvonnousun myötä lähiöitä uhkaava negatiivinen kehityskierre vaikuttaa Myllypuron osalta katkenneen. Toisaalta tämä tutkimus osoittaa myös sen, että vaikka julkisten kehittämistoimenpiteiden tarkoituksena ei olisi asumisen hinnan nostaminen, voivat asuntojen hinnat silti nousta kehittämistoimenpiteiden myötä – tämä puolestaan voi johtaa gentrifikaatioon, jossa alueen huonotuloisimmat asukkaat korvautuvat varakkaammilla.</p>			
Avainsanat metsälähiö, aluekehittäminen, kaupunkiuudistus, Myllypuro, gentrifikaatio, asuntomarkkinat			
Ohjaaja tai ohjaajat Sami Moisio ja Venla Bernelius			
Säilytyspaikka Helsingin yliopiston digitaalinen arkisto - Helda			
Muita tietoja			



Faculty Faculty of Science		Department Department of Geography and Geosciences	
Author Anniina Miettinen			
Title Urban Renewal in Myllypuro and its impacts on Local Housing Prices during 2000-2017			
Subject Planning Geography			
Level Master's Thesis	Month and year December 2017	Number of pages 86 + appendices	
<p>Abstract</p> <p>Myllypuro is a modern Finnish suburb located in East-Helsinki. It represents the modern Finnish urban planning ideologies and values about healthy living environments. Since the economic recession in 1990s Myllypuro has been struggling with high rates of unemployment and a reputation of a low-profile neighborhood. Therefore, several public development programs, carried out by the city, state and EU, have been applied in Myllypuro, leading to urban renewal. The old building stocks have been renovated and public spaces have been maintained. Whole new neighborhoods have been built. The old 1960s shopping mall has been completely dismantled and replaced by a new urban center block, which comprises both public and commercial services and brand-new apartments.</p> <p>The purpose of this study is to investigate whether the urban renewal has affected on the local housing prices in Myllypuro. The focus is on the response of the so called forest-suburb part of Myllypuro formed in 1960s. This is examined by comparing the development of housing prices of Myllypuro's forest-suburb during the past two decades to the development of housing prices of similar, same price range forest-suburbs in Helsinki. The research is conducted by using quantitative methods and the real estate data from the 1999 to 2016, collected by the official real estate agents. The data consist of over 136 000 reported sales in Helsinki, of which over 1400 are in Myllypuro.</p> <p>The results show that the housing prices of the building stock dating to 1960s in Myllypuro have increased more than housing prices of the same age building stocks in comparable suburbs of Kontula, Pihlajamäki and Vuosaari during 2005–2016. There was a significant increase in Myllypuro's housing prices right after the completion of the new urban center block in the year 2012. Therefore, it appears that the urban renewal has had an impact on the housing prices of Myllypuro.</p> <p>The purpose of the urban renewal in Myllypuro was to upgrade the profile of the area. On the basis of the increased housing prices this goal seems to be achieved. Anyhow, the increased housing costs on the low-income neighbourhood might force some residents with lower income to move away and be replaced by new, wealthier residents. This kind of gentrification phenomenon is rarely the purpose of urban renewal, although it tends to be a result of increased housing prices. The case of Myllypuro shows that even though the purpose of urban renewal would not have been to increase the housing prices, the prices may still be augmented.</p>			
Key words urban renewal, East-Helsinki, gentrification, real-estate markets			
Supervisor or supervisors Sami Moisio, Venla Bernelius			
Where deposited The Digital Archive of Helsinki University - Helda			
Additional information			

## Esipuhe

Tämä pro gradu -tutkielma on toteutettu osana Helsingin kaupungin Myllypuron seurantahanketta, jossa tutkitaan alueen kehitystä ja muutosta. Tutkimuskokonaisuutta vetää Helsingin kaupunginkanslian kaupunkitutkimus- ja tilastoyksikkö. Myllypuroon on 1990-luvulta eteenpäin kohdistettu kehitystoimenpiteitä niin kaupungin, valtion kuin Euroopan Unioninkin toimesta. Tässä työssä tutkin Myllypuron 1960-luvulla rakennetun metsälähiöosan asuntojen hintojen kehitystä vuosina 2003–2016. Tutkimuksen onnistumisen edellytyksenä on ollut Kiinteistövälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun kauppahintatilasto-tietokanta, jonka käytöstä on sovittu tarkoin Kiinteistövälitysalan Keskusliiton ja Helsingin kaupungin välillä. Ilman Helsingin kaupungin osallisuutta tämän tutkimuksen tekeminen ei olisi ollut mahdollista. Tahdonkin kiittää Helsingin kaupunkia ja kaikkia työni edistymistä tukeneita työntekijöitä, etenkin ohjaajiani tutkimuspäällikkö Katja Vilkamaa kaupunkitutkimusosastolta, sekä Lähiöprojektin projektipäällikkö Henna Helanderia ja projektisuunnittelija Pirjo Ruotsalaista.

Helsingissä joulukuussa 2017

Anniina Miettinen

# Sisällysluettelo

1. Johdanto .....	1
2. Tutkimuskohteena metsälähiö .....	4
2.1. Suomalainen metsälähiö .....	5
2.2. Myllypuro .....	7
2.3. Kontula .....	12
2.4. Pihlajamäki .....	13
2.5. Vuosaari .....	16
2.6. Yhteenvetoa metsälähiöistä .....	18
3. Asuntomarkkinoiden yleispiirteitä .....	19
3.1. Yleinen talousteoria .....	19
3.2. Asuntomarkkinoiden erityispiirteitä .....	20
3.3. Metsälähiöiden asuntomarkkinat .....	22
4. Lähiöiden maine .....	25
4.1. Lähiö suomalaisessa kaupunkihierarkiassa .....	25
4.2. Rakennuskannan ikä lähiöiden mainetekijänä .....	26
4.3. Yhteiskunnallisten ongelmien kasaantuminen lähiöihin .....	29
5. Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa .....	31
5.1. Helsingin kaupungin lähiöprojekti .....	31
5.2. Helsingin kaupungin lähiöprojekti Myllypurossa .....	33
5.2.1. Ensimmäinen toimintakausi 1996–2000 .....	33
5.2.2. Toinen toimintakausi 2000–2004 .....	34
5.2.3. Kolmas toimintakausi 2005–2007 .....	34
5.2.4. Neljäs toimintakausi 2008–2011 .....	34
5.2.5. Viides toimintakausi 2012–2015 .....	35
5.2.6. Kuudes toimintakausi 2016–2017 .....	35
5.2.7. Yhteenvetoa Lähiöprojektista Myllypurossa .....	36
5.3. Urban -yhteisöaloiteohjelma .....	37
5.4. Urban -yhteisöaloiteohjelma Myllypurossa .....	38
5.4.1. Toimintalinja 1) .....	39
5.4.2. Toimintalinja 2) .....	39
5.4.3. Toimintalinja 3) .....	40
5.4.4. Yhteenvetoa Urban -ohjelmista .....	40
5.5. Täydennysrakentaminen lähiöiden kehittämisen työkaluna .....	41
5.6. Täydennysrakentaminen Myllypurossa 2000- ja 2010- luvuilla .....	43

5.6.1. Puu-Myllypuro .....	43
5.6.2. Alakiventien alue .....	44
5.6.3. Myllypuron keskus .....	44
5.6.4. Myllypuron vanha ostoskeskus .....	44
5.6.5. Ostoskeskuksen alueen uudistaminen .....	46
5.6.6. Myllypuron keskuksen julkiset palvelut.....	47
5.7. Yhteenvedoa aluekehittämistoimenpiteistä Myllypurossa .....	48
 6. Aineisto ja menetelmät .....	49
6.1. Aineisto: kauppahintatilasto-tietokanta.....	49
6.2. Tutkimusmenetelmät .....	50
6.3. Tutkimuskysymykset .....	51
 7. Tulokset ja analyysi.....	52
7.1. Myllypuron rakennuskannan hintakehitys .....	52
7.1.1. Myllypuron kerrostalot ja pientalot .....	54
7.2. Myllypuron hintakehitys suhteessa verrokkilähiöihin .....	56
7.2.1. Myllypuro, Kontula, Pihlajamäki ja Vuosaari.....	56
7.2.2. Erikokoisten asuntojen neliöhinnat .....	58
7.2.3. Asuntojen myyntiajat.....	61
7.2.4. Hintaindeksi.....	62
7.2.5. Prosentuaalinen hinnannousu .....	63
7.3. Myllypuron kehittämistoimenpiteet hinnannousun selittäjänä .....	67
 8. Pohdinta.....	70
 9. Johtopäätökset .....	73
 Kirjallisuus .....	76
 Liitteet .....	87

# 1. Johdanto

Myllypuro on Itä-Helsingissä sijaitseva lähiö, jonka ydinosan muodostaa 1960-luvulla rakennettu metsäinen kerrostaloalue. Myllypuro on modernin kaupunkisuunnitteluideologian mukaisesti metsäinen ja kallioinen asuinalue, jonka puhtaslinjaiset rakennukset sijoittuvat väljästi osaksi luonnonympäristöä. Palvelut ovat keskittyneet Myllypuron itäiselle laidalle, jossa sijaitsee myös metroasema.

Myllypuro on muiden Itä-Helsingin lähiöiden tavoin kärsinyt huonosta maineesta. Esimerkiksi media ylläpitää diskursseja, jotka ruokkivat negatiivisia mielikuvia lähiöistä (Ilmonen, 2016). Toisaalta 1990-luvun lamasta lähtien lähiöihin on myös kasautunut eriasteisia sosiaalisia ongelmia, kuten työttömyyttä (Lankinen, 1998). Laman aiheuttaman työttömyyden ohella Myllypurossa paljastui 1990-luvun lopulla ongelmia Alakiventiellä, jossa jouduttiin vuosituhanen taitteessa purkamaan asuinrakennuksia maaperän saastumisen vuoksi.

Myllypuron ongelmiin havahduttiin, ja siellä onkin 1990-luvun lopulta lähtien tehty merkittäviä kehittämistoimenpiteitä. Helsingin kaupungin lähiöprojekti on toiminut Myllypuron kehittämiseksi vuodesta 1996 vuoteen 2017 asti. Myllypuro on ollut myös Euroopan Unionin Urban -yhteisöaloiteohjelmien kohdealueena vuosina 1997–1999, sekä vuosina 2001–2010. Myllypurossa on ollut myös paljon täydennysrakentamista.

Kehittämistoimenpiteiden myötä Myllypurossa on kunnostettu asuinrakennuksia, rakennettu hissejä ja parvekkeita, metroasema on remontoitu ja alueelle on tullut niin paljon uusia liikuntapalveluita, että se on niistä jo tunnettu. Liikuntapalveluiden ohella Myllypuron keskusta on täydentynyt myös terveyskeskuksella ja mediakirjastolla. Myös uusia pientaloalueita on noussut 2000-luvulta lähtien alueen länsi- ja eteläosiin. Kenties merkittävin Myllypurossa tapahtunut uudistus on kuitenkin Myllypuron 1960-luvulla valmistuneen ostoskeskuksen purkaminen ja korvaaminen kokonaan uudella keskustakorttelilla palvelukeskittymineen ja uusine asuinrakennuksineen.

Tämän tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, miten Myllypuron systemaattinen kehittäminen on vaikuttanut alueen vanhan 1960-luvulla rakennetun metsälähiöosan asuntojen hintoihin. Myllypuroon on viime vuosikymmeninä panostettu etenkin kaupungin toimesta niin kaavoituksella, kuin myös julkisten investointien

suuntaamisella alueelle. Ostoskeskuksen ympäristön uudistumisella, täydennysrakentamisella ja uusien alueiden rakentamisella voisi olettaa olevan suuri merkitys alueen arvonnousun näkökulmasta. Arvonnousua voi tutkia usein erilaisin metodein, eivätkä ”arvon” tai ”arvostuksen” käsitteet ole helppoja tai yksiselitteisiä. Tässä tutkimuksessa Myllypuron arvonnousun indikaattoriksi on kuitenkin valittu asuntojen neliöhintojen muutoksen tarkastelu.

Kehittämistoimenpiteiden vaikutuksia tutkittaessa olisi ihanteellista verrata Myllypuron asuntojen hintakehitystä alueeseen, joka on ominaisuuksiltaan Myllypuron kanssa täysin identtinen – kehittämistoimenpiteitä lukuun ottamatta. Tällöin voitaisiin olettaa poikkeamien Myllypuron hintakehityksessä selittyvän yksinomaan siellä tehdyillä kehittämistoimenpiteillä. Todellisuudessa keskenään täysin identtisiä alueita ei kuitenkaan ole, mutta 1960-luvulla rakennetut helsinkiläiset metsälähiöt ovat ominaisuuksiltaan hyvin lähellä toisiaan. Verrokkialueiksi on tässä tutkimuksessa valittu Kontulan, Pihlajamäen ja Vuosaaren 1960-luvulla rakennetut metsälähiöosat, joiden asuntojen hintakehitystä 2000- ja 2010-luvuilla verrataan Myllypuron 1960-luvulla rakennettuun metsälähiöosaan.

Omistusasuntojen keskineliöhinnat ovat nousseet Myllypurossa vuosien 2005–2016 aikana 61 prosenttia, kun viereisessä Kontulassa hinnat olivat samanaikaisesti nousseet vain 21 %. Myllypuroon on kuitenkin rakennettu kyseisen ajanjakson aikana niin paljon uusia asuntoja, että tämä nousu saattaa selittyä uudistuotannon korkeammalla hinnalla, eikä niinkään alueen arvonnousulla. Ensimmäinen tutkimushypoteesi on Myllypuron arvonnousun selittyminen uudistuotannolla. Tutkimuskysymys 1 on *Selittyykö Myllypuron asuntojen hinnannousu uudistuotannon suurella määrällä?* Tätä tarkastellaan tutkimalla Myllypuron eri-ikäisen rakennuskannan hintakehitystä vuodesta 2005 eteenpäin.

Toinen tutkimushypoteesi on Myllypuron metsälähiön asuntojen hintojen nousun selittyminen joillain asuntomarkkinoilla tai taloudessa laajemmin vaikuttavilla tekijöillä Myllypuron sisäisten tekijöiden sijaan. Tätä tutkitaan vertailemalla Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan hintakehitystä verrokkilähiöiden 1960-luvun asuinrakennuskantojen hintakehitykseen vuosina 2003–2016. Tutkimuskysymys 2: *Selittyykö Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan*



*arvonnousu Myllypuron sisäisillä tekijöillä, vai onko kyseessä yleisemmin lähiöihin tai Helsingin asuntomarkkinoihin liittyvä trendi?*

Viimeisin tutkimuskysymys on muotoutunut tutkimuskysymyksiin 1 ja 2 saatujen tulosten pohjalta. Siinä pyritään täydentämään jo saatuja tuloksia tutkimalla Myllypuron ostoskeskusuudistuksen merkitystä Myllypuron asuntojen hintojen muodostumisessa. Tutkimuskysymys 3: *Selittääkö Myllypuron ostoskeskusuudistuksen valmistuminen vuonna 2012 Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan keskineliöhintojen kehitystä?*

Tutkielma etenee Myllypuron ja muiden metsälähiöiden esittelystä asuntomarkkinoiden yleispiirteitä ja lähiöiden mainetta käsitteleviin teorialukuihin, jonka jälkeen käydään läpi keskeiset Myllypuroon kohdistuneet kehittämistoimenpiteet. Näitä seuraavat aineiston ja menetelmien esittely, sekä tulokset. Pohdinta -luvussa tässä tutkielmassa saadut tulokset liitetään osaksi tieteellistä keskustelua gentrifikaatiosta ja lähiöiden kehittämisestä.

## 2. Tutkimuskohteena metsälähiö

Tutkittaessa Myllypuron muuttuneiden ominaisuuksien ja siten (mahdollisesti) muuttuneen maineen vaikutuksia alueen arvonnousuun, olisi tutkimusasetelman kannalta ihanteellista löytää Myllypuron kanssa ominaisuuksiltaan täysin identtinen alue, jossa ominaisuudet olisivat pysyneet samana Myllypuron ominaisuuksien muuttuessa. Tällöin voitaisiin alueiden hinnanmuutosta vertaamalla olettaa Myllypuron hintojen muutoksen selittyvän näillä muuttuneilla ominaisuuksilla. Myllypuron kanssa täysin samanlaista aluetta ei ole, mutta 1960-luvulla rakennettiin Myllypuron kanssa samanaikaisesti useita, ominaisuuksiltaan hyvinkin samankaltaisia metsälähiöitä.

Tässä tutkimuksessa vertailulähiöiksi valikoituivat Kontula, Pihlajamäki ja Vuosaari. Jotta tulokset olisivat vielä vertailukelpoisempia keskenään, on mukaan otettu ainoastaan 1960-luvulla rakennettujen asuntojen hinnat, sillä kiinnostuksen kohteena on nimenomaan Myllypuron vanhan metsälähiöosan arvostuksen kehitys, eikä uudempien asuinalueiden arvostus. Rajausta 1960-luvun asuntokantaan yhdenmukaistaa vertailulähiöiden asuntokantaa entisestään, tehden tuloksista luotettavampia. Vertailtavat lähiöt ovat kaikki noin 20 minuutin liikenneyhteyksien päässä keskustasta, kaikilla on oma lähiöostokeskuksensa, kaikki ovat metsäisiä ja luonnonläheisiä, rakennuskanta on hyvin yhtenäinen ja suunnittelijoina on jopa samoja arkkitehtejä. Tämä luku esittelee tarkemmin suomalaista metsälähiötä, tarkentuen tutkimuksen kannalta keskeisiin helsinkiläisiin metsälähiöihin Myllypuroon, Kontulaan, Pihlajamäkeen ja Vuosaareen.



*Kuva 1. Kerrostaloja metsän keskellä. Elannon kokoelma. Kuva: Tuntematon kuvaaja, 1968. Helsingin kaupunginmuseo.*

## 2.1. Suomalainen metsälähiö

Suomalainen metsälähiö on jatkumoa englantilaiselle puutarhakaupunki-ideologialle. Asuntojen tarpeen noustua sotien jälkeen, oli Helsingin esikaupunkialue metsää. Oli siis luontevaa rakentaa uudet asuinalueet osaksi metsäistä ympäristöään, luoden uudenlaisia moderneja metsälähiöitä (kuva 1). Suomalaiset metsälähiöt rakentuivat nopeasti kasvavan asuntotarpeen sanelemana, mutta myös modernin kaupunkisuunnitteluhanteen mukaisesti. *Luonto* ja *käyttäjät* ovat modernin arkkitehtuurin keskeistä sanastoa (Forty, 2000) ja ne toistuvat myös useissa modernia arkkitehtuuria ja kaupunkisuunnittelua käsittelevissä kotimaisissa teoksissa (esim. Nikula 2006; Lahti 2006). Näiden termien kautta sosiaalisuus, terveys, yhteiskunta ja hyvinvointivaltio nousevat modernin kaupunkisuunnittelun ja arkkitehtuurin kantaviksi teemoiksi. Moderni liike hyödynsi myös teknologista kehitystä tuottamalla terveellisiä, toimivia ja kehittyneitä asuinympäristöjä, jotka olisivat kaikkien saavutettavissa (Prudon, 2006).

Suomen sotien jälkeisen kaupunkisuunnittelun kärkihahmo Otto-Iivari Meurman tuki ajatusta hajanaisesta kaupunkirakenteesta ja uskoi luonnonläheisyyden olevan keskeisessä osassa yksilön hyvinvoinnin kannalta. Hänen teoksensa *Asemakaavaoppi* (1947) määritteli Helsingin esikaupunkialueiden kehityssuunnan: asuinalueet erotettiin toisistaan vihervyöhykkein. Samoihin aikoihin Heikki von Hertzen julkaisi pamflettinsa *Koti vaiko kasarmi lapsillemme* (1946), jossa hän tuomitsee kantakaupunkimaiset asuinalueet huonoiksi ja epäterveellisiksi asuinympäristöiksi. Hänen ajatuksena ideaalista asuinympäristöstä tukevat Meurmania. Modernit asuinalueet suunniteltiin omiksi luonnonläheisiksi asuinryksiköikseen, joissa autot ja liikenne erotettiin arkiympäristöstä. Tiet ja rakennukset sijoitettiin ympäristöään mukaillen, vastapainona kantakaupungin ruutukaavalle.

Ensimmäisenä modernina asuinalueena pidetään 1950-luvulla rakennettua Tapiolaa, jonka asemakaavan Meurman itse laati. Meurman itse vetäytyi suunnittelusta ja myös hänen asemakaavaansa tehtiin merkittäviäkin muutoksia arkkitehti Aarne Ervin toimesta (Lahti, 2006). Tapiolasta valmistui kuitenkin pääkaupunkiseudun ensimmäinen kaupunginosa, joka mukaili paitsi puutarhakaupunki-ideologiaa, myös modernia suunnitteluideologiaa. Erona 1960-luvun metsälähiöihin oli ennen kaikkea

juuri viheralueiden puutarhamaisuus ja harkitut istutukset metsämaisten luontoalueiden sijaan.



*Kuva 2. 1960-luvun rakennusten minimalistinen arkkitehtoninen ilme on muutoksille herkkää. Tämän Myllypurolaisen kerrostalon ilme on vuosien mittaan muuttunut remonttien myötä. Päätypellitykset eivät imartele minimalistista julkisivua. Kuva: Verner Heikkilä, 2017.*

Metsälähiöt kuitenkin kehittyivät saman modernin kaupunkisuunnitteluideologian pohjalle, jatkumona ja entistä suomalaisempaa versiona puutarhakaupungille. Vaikka niiden maine ei olekaan säilynyt puutarhakaupunki Tapiolan veroisena, ovat ne konseptiltaan varsin toimivia ja useat myös rakennustaiteellisesti korkeatasoisia (esim. Salastie 1998; 1999). Tässä tutkimuksessa käsiteltävissä 1960-luvulla rakentuneissa suomalaissa metsälähiöissä (Myllypuro, Pihlajamäki, Vuosaari ja Kontula) modernin suunnittelun perinne näkyy vahvasti luonnonläheisenä ja toimivana kaupunkirakenteena. Alueiden alkuperäinen arkkitehtuuri on pääosin modernin arkkitehtuurin parhaimpien perinteiden mukaista: yhtenäistä ja puhdaslinjaista, selkeillä muodoilla ja terävillä piirteillä ja kontrasteilla leikittelevää (esim. kuvat 1, 3, 8 ja 9). Selkeäpiirteisten ja teollisten rakennusten pehmeänä vastapainona toimii

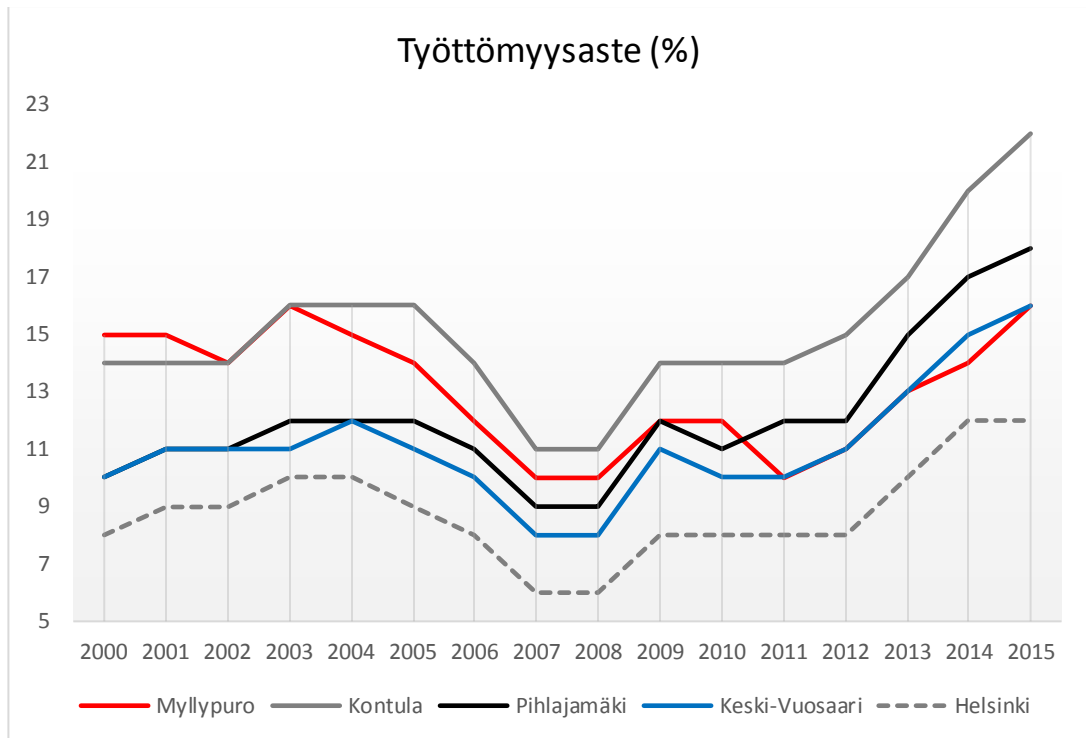
suomalainen metsäluonto (esim. kuvat 3 ja 4). Kadut ja infrastruktuuri on rakennettu ympäristön muotoja mukailevasti, vastapainona kantakaupunkialueen ruutukaavalle. Lähiöt ovat kooltaan maltillisia ja kaikilla on oma lähiöostoskeskuksena ja lähikoulunsa, jotka ovat saavutettavissa kävellen. Usein toimintojen sijoittelussa on pyritty ottamaan huomioon miellyttävä ja turvallinen saavutettavuus jalankulkijoille: esimerkiksi koulut on pyritty sijoittamaan niin, ettei koululaisen tarvitsisi ylittää autoteitä koulumatkallaan.

Metsälähiöt kuten Myllypuro, Pihlajamäki, Vuosaari ja Kontula ovat kuitenkin kärsineet paitsi huonosta maineesta (tästä lisää luvussa 4. *Lähiöiden maine*) ja työttömyydestä (kuvio 1), myös ympäristön rappeutumisesta ja laiminlyömisestä. 1960-luvun rakennusten esteettinen ilme on monin paikoin kärsinyt julkisivuremonttien myötä (kuva 2). Monet metsäalueet ovat pusikoituneet ja myös täydennysrakentaminen on sekä rikkonut alueiden arkkitehtonista yleisilmettä, että verottanut luontoalueita. Samalla se on kuitenkin tuonut alueille uusia asukkaita, sekä monipuolistanut asuntotarjontaa. Kaupan keskittyminen on vähentänyt palveluita lähiöostoskeskuksissa, mutta toisaalta liikenneyhteydet ovat parantuneet.

Peruspilarit ovat kuitenkin yhä samat: metsälähiöt ovat omia luonnonläheisiä asuinalueitaan, joista löytyvät pääosin varsin kattavat ja kävellen saavutettavissa olevat päivittäiskaupan palvelut ja julkiset palvelut kouluineen, päiväkotineen, terveysasemineen ja kirjastoineen. Myös joukkoliikenneyhteydet etenkin keskustan suuntaan ovat hyvät kaikista neljästä lähiöstä. Seuraavaksi lyhyt esittely kustakin tässä tutkimuksessa esiintyvistä lähiöistä.

## **2.2. Myllypuro**

Myllypuro sijaitsee itäisessä Helsingissä, noin 10 km päässä Helsingin keskustasta. Metrolla matka Rautatientorille kestää 16 minuuttia. Myllypuron väkiluku oli vuonna 2016 yhteensä 11 744. Työttömyysaste Myllypurossa oli vuonna 2015 hiukan Helsingin keskiarvoa (12 %) suurempi: 16 %. Tutkimuksen vertailulähiöiden työttömyysasteeseen suhteutettuna Myllypuron asema on huomattavasti kohentunut viimeisen 10 vuoden aikana (kuvio 1). Vuonna 2017 myllypurolaisista 21 % puhuu äidinkielenään jotain muuta kuin suomen, saamen tai ruotsin kieltä (Helsingin keskiarvo 15 %). Myllypurolaisista 29 % on korkeakoulututkinto. (Aluesarjat, 2017)



*Kuvio 1. Työttömyysasteet kustakin lähiöstä aikavälillä 2000–2015. Myllypuron osalta kehitys on verrattain myönteinen. Työttömyysaste Myllypurossa on sama tarkastelujakson alussa ja lopussa, kun taas muissa lähiöissä työttömyysaste on noussut. (Aluesarjat, 2017)*

Myllypuro on muuttunut huomattavasti vuosituhannen vaihteen jälkeen. Aluetta on systemaattisesti kehitetty niin kunnan, valtion, kuin EU:nkin toimesta. Myllypuron kehittämisessä on ollut mukana myös yksityisiä toimijoita. Siellä on korjattu vanhaa, rakennettu uutta ja täydennetty palveluita. Myllypuroon suunnatuista kehittämistoimenpiteistä lisää luvussa 5. *Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa.*

Myllypuro-nimisen alueen historia Helsingin seudun kallioisilla ja metsäisillä laitamilla ulottuu paljon nykyisen asuinalueen kaavoittamista kauemmaksi. Aivan Myllypuron läheltä, Herttoniemestä ja Mellunkylästä, on löydetty pronssikautisia hautoja n. 3500 vuoden takaa. Nykyisen Myllypuron ensimmäisiä tiedettyjä asukkaita olivat kuitenkin Herttoniemen kartanon torpparit. Kvarnbäck-niminen torppa mainitaan nimeltä ensimmäisen kerran veroluettelossa vuonna 1886. Vuonna 1754 alueelta laaditusta kartasta löytyvät nimet skogsbäck (metsäpuro) sekä grötqvarn (huttumylly), joiden mukaan torppakin on luultavasti saanut nimensä Kvarnbäck (eli Myllypuro). Sitten nimi on vakiintunut tarkoittamaan koko aluetta. (Valkonen, 2005; Salastie, 1998)





*Kuva 3. Myllypadontie 1. Myllypuron metsälähiön idyllistä asuinaluetta. Moderni ja puhdaslinjainen julkisivu toimii kontrastina metsäiselle ympäristölle. Kuva: Verner Heikkilä, 2017.*

Nykyisen Myllypuron ensimmäiset talot nousivat Myllärintien molemmille puolille, helmikuussa 1956 kiinteistölautakunnassa hyväksytyn asemakaavan mukaisesti (Valkonen, 2005). Alue sijaitsee nykyisen Myllypuron läntisellä reunalla ja on yhä pientalovaltainen alue, joskin monet nykyisistä rakennuksista ovat paljon uudempia kuin sinne ensimmäisinä nousseet rintamamiestalot. Pientaloalue laajeni vuosikymmenten mittaan länteen aina nykyiselle Hallainvuorentielle asti, joka on täydentynyt aina viimevuosiin saakka.



*Kuva 4. Kuvassa Myllypuron metsälähiön maisemaa mukailevia kerrostaloja. Kuva: Verner Heikkilä, 2017.*

Pientaloalueen itäisen puolen metsäiseen ja kallioiseen maisemaan nousi 1960-luvulla puhdaslinjainen kerrostaloalue, Myllypuron ydin. Myllypuron kerrostaloalueen kaavoitti arkkitehti Pentti Ahola, joka kannatti Heikki von Hertzenin ajatuksia modernista asuinalueesta. Myllypuron lopullinen asemakaava valmistui vuonna 1962. Aholan toimisto kaavoitti myös viereiset Kontulan ja Puotinharjun lähiöt. Myllypuron rakennusten suunnittelussa oli mukana useita nimekkäitä arkkitehtejä Hilding Ekelundista Lauri Silvennoiseen (Salastie, 1998). Myllypuron pienoismalli edusti helsinkiläistä suunnittelua Wienissä ja Pariisissa olleissa näyttelyissä, joissa sitä pidettiin ”yhtenä parhaimmista esikaupunkialueista”. (Valkonen, 2005)

Myllypuron 1960-luvulla rakennettu metsälähiöosa on metsälähiöille tyypillisesti ilmava, luonnonläheinen ja rauhallinen: aluetta halkovat suorat kävelyraitit, jotka risteävät keskenään pysty- ja vaakasuunnassa. Pääkävelyraitti Orpaanporrasta pitkin pääsee Myllypuron keskusta, jossa aiemmin sijaitsi 1960-luvun lähiöperiaatteen mukaisesti tasakattoinen ostoskeskus (kuva 5). Nykyään Myllypuron keskustasta



löytyy keskustakortteli kivijalkakauppoineen, metroasema, terveysasema, mediakirjasto, sekä Liikuntamyly.



*Kuva 5. Orpaanporras. Kevyen liikenteen raitti keskellä Myllypuroa. Myllypuro on hyvin jalankulkuystävällinen asuinalue, jonka läpi ei pääse ajamaan autolla. Kuva: Simo Rista SER, 1970. Helsingin kaupunginmuseo.*

1970-luvulla Myllypuro täydentyi Alakiventien kerrostaloalueella. Alue oli kuitenkin rakennettu entisen kaatopaikan kohdalle, jonka seurauksena maaperä oli saastunut ja asuinrakennukset jouduttiin purkamaan vuosituhanen vaihteessa. Alakiventien tapaus on ollut kolaus koko Myllypuron maineelle (Aronen & Korhonen-Wälmä 2007). Toisaalta se on ehkä osaltaan vauhdittanut Myllypuroon kohdistuvien kehitystoimenpiteiden edistämistä. Myllypuroon viimevuosikymmeninä tullutta täydennysrakentamista käsitellään tarkemmin luvussa 5. *Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa.*

2000-luvulle tultaessa Myllypuro on siis hyvin tyypillinen helsinkiläinen 1960-luvun modernien ideaalien mukainen metsälähiö, jossa asuminen yhdistyy hyviin liikenneyhteyksiin, lähellä oleviin päivittäistavarapalveluihin, sekä luonnonläheiseen asuinympäristöön.

### 2.3. Kontula

Kontula sijaitsee noin 11 km päässä Helsingin keskustasta koilliseen Lahdentien ja Itäväylän välissä. Kontula on metrolla saavutettavissa keskustasta käsin 18 minuutissa. Kontulan vilkas ostoskeskus sekä sen sijainti Myllypuron ja Mellunmäen välissä tekevät siitä pohjoisen metrohaaran aluekeskuksen. Kontulassa asui 13 689 ihmistä vuonna 2016 (Pääkaupunkiseutu alueittain, 2016), mikä tekee siitä myös pohjoisen metrohaaran suurimman kaupunginosan. Työttömyyttä on Kontulassa enemmän kuin vertailulähiöissä (kuvio 1). Työttömyysaste oli Kontulassa 22 % vuonna 2015, Helsingin työttömyysasteen ollessa silloin huomattavasti matalampi, vain 12 %. Kontulan työttömyysaste on kovasti vaihdellut viimeisen kymmenen vuoden aikana, pysytellen kuitenkin vertailulähiöistä korkeimpana aivan 2000-luvun alkua lukuun ottamatta, jolloin Myllypuron työttömyys tilanne oli Kontulaa synkempi. Muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuu 31 % kontulalaisista, mikä on huomattavasti enemmän kuin muissa tämän tutkimuksen lähiöissä. Korkeakoulututkinnon on suorittanut 19 % kontulalaisista. (Aluesarjat, 2017)



*Kuva 6. Kontulan ostoskeskus. Ihmisiä Kontulan ostoskeskuksen E-käytävällä vuonna 1970 (nykyinen Länsikäytävä). Kuva: Eeva Rista SER, 1970. Helsingin kaupunginmuseo.*

Kontula on tämän tutkimuksen vertailulähiöistä Myllypuron kanssa kaikkein vertailukelpoisin. Ne sijaitsevat lähellä toisiaan ja ovat alueina hyvin samantyylliset. Kuten Myllypuron, myös Kontulan asemakaava on Pentti Aholan käsialaa vuosilta 1963–1965 (Sädevirta, 1996), lopputuloksena väljästi rakennettu, yhtenäinen ja puhdaslinjainen metsälähiö. Kadut ovat mutkittelevia ja rakennusten sijoittelu harkitun sattumanvaraista. Vaikka rakennusten suunnitteluun Kontulassa osallistui parikymmentä arkkitehtitoimistoa ja useita rakennusliikkeitä, on alueen yleisilme yhtenäinen (Sädevirta, 1996). Kontulan aluekeskuksena toimii ostoskeskus, joka muiden 1960-luvun lähiöostoskeskusten tapaan on suunniteltu mukavasti kävellen saavutettavaksi (kuva 6). Myllypuron tapaan Kontulan asemakaava ottaa kevyen liikenteen hyvin huomioon, suunnaten suurimmat autotiet ydinalueen reunoille omille tienkaarilleen (Kontulankaari ja Kontulantie, Myllypurossa Myllypurontie).

Myös Kontula on myöhemmin täydentynyt uudella rakentamisella, etenkin reunoilta. Vesala rakennettiin Kontulan itäreunalle 1980-luvulla, Kivikko länsireunalle 1990-luvulla. Myllypuron ja Kontulan välissä sijaitseva Kurkimäki rakennettiin 1980-luvulla. (Korhonen-Wälmä, 2001). Vuonna 1988 Kontulan ostoskeskukseen tuli metroasema, jonka yhteydessä ostoskeskusta laajennettiin lähes 13 000 m<sup>2</sup>:lla. Kontulan ostoskeskus onkin yhä pohjoisen metrohaaran palvelurakenteeltaan monipuolisin ostoskeskus.

## **2.4. Pihlajamäki**

Pihlajamäki sijaitsee Kehä I eteläpuolella Lahdentien varressa, noin 10 kilometrin päässä Helsingin keskustasta. Vaikka metroasemaa ei ole, ovat Pihlajamäen julkiset liikenneyhteydet keskustaan hyvät: bussimatka Rautatientorille kestää noin 20 minuuttia ja busseja kulkee useita paitsi Pihlajamäen ostoskeskukselta, myös Lahdenväylää pitkin. Helsingin yliopiston Viikin kampus sijaitsee aivan Pihlajamäen kyljessä. Pihlajamäki on rakennustaiteellisilta ansioiltaan tässä tutkimuksessa esiintyvistä lähiöistä arvostetuin. Sitä pidetään esikuvallisena metsälähiönä. Olli Kivisen laatima asemakaava onkin suojeltu vuonna 2007. Pihlajamäessä asui 7 425 asukasta vuonna 2016, mikä tekee siitä tämän tutkimuksen lähiöistä pienimmän. Työttömyysaste Pihlajamäessä oli 18 % vuonna 2015, eli toiseksi korkein Kontulan jälkeen. Muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuu 23 %

pihlajamäkeläisistä. Korkeakoulututkinnon on suorittanut 25 % pihlajamäkeläisistä. (Aluesarjat, 2017)



*Kuva 7. Vastavalmistunut Pihlajamäen Ostoskeskus, taustalla puustoa ja kerrostaloja, Meripihkatie 3. Ostoskeskus on rakennettu 1962–1963 ja sen on suunnitellut Kaija ja Heikki Siren. Kuva: Kuvaaja tuntematon, ottamisajankohta 1960-luvun alussa. Helsingin kaupunginmuseo.*

Pihlajamäki on malliesimerkki suomalaisesta metsälähiöstä. Rakennukset sulautuvat luonnonympäristöön ja täydentävät kallioista ja mäistä luonnonmaisemaa (kuva 8). Rakennusten suunnitteluun on osallistunut nimekkäitä suomalaisia moderneja arkkitehtejä. Pihlajamäen rakennuttajina toimivat Haka Oy ja Sato Oy (Korhonen-Wälkä, 2001 b). Pihlajamäki voidaan jakaa Hakan alueeseen, johon kuuluu Esko Korhosen ja Sulo Savolaisen suunnittelema rakennuksia, kun taas Saton aluetta hallitsevat Lauri Silvennoisen suunnittelemat monumentaaliset ja jylhät tornitalot (kuva 8). Hakan ja Saton tornien välissä, ikään kuin kuopassa, on matala ja tasakattoinen ajan arkkitehtuurille uskollinen Pihlajamäen ostoskeskus (kuva 7), jonka suunnittelijat Kaija ja Heikki Siren tunnetaan myös muun muassa Hakaniemen Ympyrätalon suunnittelijoina. Ostoskeskusta on 1970-luvulla laajennettu alkuperäiselle tyylille melko uskollisena pysyen, Eino Tuompon suunnitelman mukaisesti. Uuden osan purku on kuitenkin suunnitteilla ja tilalle kaavailaan asuinrakentamista ja 2010-luvun lähiökehittämiselle tyypillisiä kivijalkaliiketilajoja. (Uutta Helsinkiä, 2017)



*Kuva 8: Pihlajamäki. Vasemmalla Graniittitie 11. Oikealla Graniittitie 7, 8, 6. Kuva: Volker von Bonin, 1965. Helsingin kaupunginmuseo.*

## 2.5. Vuosaari

Keski-Vuosaari on Vuosaaren vanhin, pääosin 1960-luvulla rakennettu osa-alue, joka tunnetaan myös nimellä Vanha Vuosaari. Kun tässä tutkimuksessa puhutaan Vuosaaresta, viitataan nimenomaan tähän vanhaan Vuosaareen, eli Vuosaaren metsälähiöosaan. Keski-Vuosaari on väkiluvultaan suurin tämän tutkimuksen lähiöistä, asukkaita siellä oli 13 917 vuonna 2016. Metromatka Vuosaaresta Rautatientorille kestää 20 minuuttia. Vuosaari on eteläisen metrohaaran aluekeskus, jossa on runsas valikoima niin kaupallisia kuin julkisiakin palveluita. Vanhan Vuosaaren asukkaista muuta kuin suomea, ruotsia tai saamea äidinkielenään puhuu 17 %. Myös ruotsinkielisiä on verrattain paljon, 6 % asukkaista (vuonna 2017). Kontulassa ja Myllypurossa ruotsinkielisiä on 3 %, Pihlajamäessä vain 2 %. Työttömyystilanne on 2000-luvulla ollut Keski-Vuosaassa vertailulähiöitä valoisampi, joskin työttömyysaste on koko ajan pysytellyt Helsingin keskimääräisen työttömyysasteen yläpuolella (kuvio 1). Korkeakoulututkinnon on suorittanut 29 % vuosaarelaisista. Vuosaaren vanha 1960-luvun rakennuskanta koostuu myös pääasiassa omistusasunnoista, mikä on ajan metsälähiöille harvinaista. (Aluesarjat, 2017)

Vuosaaren rakentamisen historia poikkeaa hiukan verrokeistaan, vaikka lopputulos onkin hyvin tyypillinen 1960-luvun metsälähiö. Siinä missä Pihlajamäen, Myllypuron ja Kontulan asemakaavat ovat yksittäisten arkkitehtien laatimia, on Vuosaaren kaavoitus ollut monivaiheinen ja mutkikas prosessi. Vuosaaren kaavoitusprosessin käynnisti jo 1950-luvulla alueen suurin yksityinen maanomistaja Oy Saseka Ab, joka halusi myydä maitaan rakennusmaaksi. Helsingin kaupungin asemakaava-arkkitehti Olof Stenius laati alueelle sen ensimmäisen yleiskaavaluonnoksen vuonna 1961, mutta siihen tuli jälkeenpäin lukuisia muutoksia muun muassa Asuntosäästäjät-yhdistyksen muutoshakujen pohjalta. Varsinaiset asemakaavat alueelle laadittiin vasta alueliitoksen jälkeen 1970-luvun taitteessa, jolloin Vuosaari liitettiin osaksi Helsingin kaupunkia. Vanha Vuosaari oli kuitenkin tällöin jo rakentunut Asuntosäästäjien kaltaisten yhdistysten ja maanomistajien oman aktiivisuuden ansiosta. (Salastie, 1999)





*Kuva 9. As Oy Säästökannas Koukkusaarentie 1 - 7 Keski-Vuosaassa on valmistunut 1965. Rakennuttajana toimi Asuntosäästäjät ry ja suunnittelijana arkkitehti Veijo Kahra. Kokonaisuuteen kuuluu seitsemän kolmikerroksista kerrostaloa, joista neljä on pitkiä lamellitaloja. Kuva: Juho Nurmi, 2006. Helsingin kaupunginmuseo.*

Yksi Vanhan Vuosaaren rakentamiseen liittyvistä erityispiirteistä oli sekavan kaavoituksen ja maanomistusotkujen ohella hartiapankkirakentaminen. Hartiapankkirakentaminen tarkoitti sitä, että asunnon ostaja saattoi maksaa osan asunnon hinnasta osallistumalla itse asunnon rakentamiseen. Tällaista vaihtoehtoa tarjosivat esimerkiksi Asuntosäästäjät-yhdistys, jonka arkkitehtuuritoimistossa oli valloillaan ennakkoluulottomuus ja kokeiluhenki. Hartiapankkirakentaminen antoi mahdollisuuden jatkaa suomalaista perinnettä osallistua itse oman kotinsa rakentamiseen, ja lopputuloksena syntyi funktionalismin parhaimpien perinteiden mukaista maisemaa (kuva 9). (Salastie, 1999)

Vuosaareen rakennettiin alun perin kaksi lähioستoskeskusta, eteläinen ja pohjoinen ostoskeskus. Eteläisen ostoskeskuksen ympäristö muuttui vuosituhanen taitteessa

voimakkaasti. Eteläinen ostoskeskus purettiin 1990-luvulla ja sen lähettyville avattiin vuonna 1998 Vuosaaren metroasema. Vuosaaren metroaseman yhteyteen puolestaan tuli Kauppakeskus Columbus. Myös Vuosaaren kirjasto siirtyi vuonna 2001 valmistuneeseen Vuotaloon. Vuosaaren keskustanseudun muuttumisen ohella Vuosaari on täydentynyt uusilla alueilla aina tähän päivään asti. Etenkin 1990-luvun laman aikana Vuosaareen rakennettiin paljon uusia, tällä kertaa vuokratalovaltaisia alueita (Meri-Rastila, Kallahti). Näitä vuokratalovaltaisia alueita tasapainoittamaan alettiinkin 2000-luvun alussa rakentaa omistusasuntovaltaisempaa Aurinkolahtea, joka täydentyy edelleen.

Vuosaareen on kokonaan uusien asuinalueiden ohella tullut 2000- ja 2010-luvuilla huomattava määrä yksittäisiä, pienempiä uudisrakentamiskohteita. Uudiskohteet ovat tyyliltään ja sijoittelultaan hyvin toisenlaisia kuin alkuperäinen 1960-luvulla rakennettu ympäristö – uudisrakentaminen on tiivistä, värikkäämpää ja usein kiinni kadunvarressa. Vaikka uudisrakentaminen on Vuosaaressa verottanut luontoalueita ja metsälähiöiden herkkää yleisilmettä, löytyy Vuosaaresta yhä erityisen monipuolisia luontoalueita ja 1960-luvun metsälähiöiden alkuperäistunnelmaa.

## **2.6. Yhteenvetoa metsälähiöistä**

Myllypuron metsälähiö kehittyi modernin suunnitteluideologian ilmapiiressä, jossa korostettiin toimintojen erottamista ja puhdasta, luonnonläheistä ja toimivaa asuinympäristöä vastapainona keskusta-asumiselle. Myllypurolle ja muille metsälähiöille tyypillistä on asuinaluemaisuuksien, rauhallisuuden ja luonnonläheisyyden. Puhdaspiirteinen, teollinen arkkitehtuuri toimii kontrastina pehmeälle luonnonmaisemalle ja rauhaisille, mutkitteleville kaduille. Raskaampi liikenne on ohjattu sivummalle asuinalueista. Vuosien mittaan metsälähiöiden rakennuskannan ilme on muuttunut remonttien myötä ja uutta rakennuskantaa on tullut lisää. Palvelut ovat välillä lisääntyneet, välillä heikentyneet. Metron tuleminen voidaan katsoa kohentaneen joidenkin alueiden liikenneyhteyksiä. Asukaskanta on metsälähiöissä kirjavaa: työttömyyttä ja vieraskielisiä on hiukan Helsingin keskiarvoa enemmän.



### 3. Asuntomarkkinoiden yleispiirteitä

Tässä tutkimuksessa asuntojen hinnat on valittu arvonnousun indikaattoriksi. Myllypurossa tehtyjen kehittämistoimenpiteiden oletetaan onnistuessaan nostavan asuntojen hintoja. Tämä luku avaa asuntojen hintojen käyttämistä kehittämistoimenpiteiden onnistumisen ja arvonnousun indikaattorina. Taustalla on yleinen talousteoria, sekä asuntomarkkinoihin liittyviä erityispiirteitä.

#### 3.1. Yleinen talousteoria

Tutkittaessa jonkin alueen arvonnousua asuntojen hintatietojen kautta, on taustalla hyödykemarkkinoihin yleisesti liitettävä oletus kuluttajien arvostusten peilautumisesta tuotteen hintaan. Asioiden arvon määräytyminen sen mukaan miten paljon ollaan valmiita antamaan pois kyseisen asian saamiseksi, on taloustieteellisen teorianmuodostuksen lähtökohta (esim. Hanley, Shogren & White 2001). Kärjistäen: Jos henkilö on valmis maksamaan asunnosta Myllypurossa 150 000 euroa ja identtisestä asunnosta Kontulassa 100 000 euroa, voidaan hyödykemarkkinateorian mukaisesti olettaa henkilön arvostavan Myllypuroa asuinalueena enemmän kuin Kontulaa.

Kuluttajien arvostukset, eli preferenssit, määrittävät kysyntää. Kysyntä puolestaan määrittää tarjontaa. Kun kysyntää on enemmän kuin tarjontaa, hinta nousee. Kyse on pohjimmiltaan asioiden rajallisuudesta: mitään ei ole tarjolla loputtomiin. Rajallisuuden ja kysynnän suhde on toinen taloustieteen keskeisistä lähtökohdista (Pohjola, 2010). Rajallisuus koskee paitsi kuluttajia, joiden käytettävissä olevat varat ovat rajalliset, myös hyödykkeitä, joita on tarjolla rajallinen määrä. Kärjistäen: kotitalous (kuluttaja) joutuu asuntoa ostaessaan tekemään päätöksensä paitsi arvostustensa, myös käytettävissä olevien varojensa perusteella. Rajallisten varojen vuoksi kuluttaja voi tehdä esimerkiksi päätöksen asua tilavammin lähiössä, kuin ahtaammin keskustassa. Jos riittävän moni kuluttaja arvostaa Helsingin keskustassa asumista (ja on siten valmis maksamaan siitä enemmän kuin vaikka lähiössä asumisesta) nousevat hinnat keskustassa, koska asuntoja on tarjolla vain rajattu määrä. Toisin sanoen kuluttajat joutuvat rajallisten varojen vuoksi järjestelemään preferenssejään, eli miettimään mitä ominaisuuksia arvostaa kaikkein eniten, koska

asunnot ovat keskenään erihintaisia sen mukaan, miten muut kuluttajat niiden ominaisuuksia arvostavat.

Myllypuron arvonnousua tutkittaessa vuotuisten hintatietojen kautta on otettava huomioon yleinen talouskasvu, jonka vuoksi helsinkiläisten asuntojen hinnat nousevat ajan kuluessa. Talouskasvulla tarkoitetaan yleisimmin bruttokansantuotteen kasvua tai vaihtoehtoisesti asukasta kohden lasketun bruttokansantuotteen määrän kasvua, joka voidaan yksinkertaisimmillaan selittää tuotannontekijöiden määrän lisääntymisellä (Pohjola, 2010). Jotta talouskasvusta johtuva hinnannousu Myllypurossa voidaan sulkea pois, verrataan Myllypuron asuntojen hinnan kehitystä Vuosaareen, Kontulaan, Pihlajamäkeen ja myös koko Helsinkiin. Tarkasteluajanjaksolle tosin osuu myös finanssi- ja eurokriisistä johtuvia laskuja: Kansantalouden ailahtelut näkyvät asuntomarkkinoilla, bruttokansantuotteen laskiessa myös asumispalveluiden kulutus laskee (Laakso & Loikkanen, 2001).

Taloustieteelliset mallit ovat yksinkertaistuksia todellisuudesta (Pohjola, 2010). Markkinoita säädellään ja niillä vaikuttaa lukuisia seikkoja, joita tässä tutkimuksessa ei lähdetä erikseen avaamaan. Tämä tutkielma perustuu näkökulmaan, jossa asuinalueen arvostus selitetään asuinalueen hinnalla. Toisaalta on tärkeää tiedostaa, ettei jonkun hyödykkeen markkinahinta määrity käytännössä koskaan ainoastaan kysynnän ja tarjonnan mukaan. Seuraavassa luvussa pyritään avaamaan tarkemmin juuri asuntomarkkinoilla vaikuttavia erityispiirteitä.

### **3.2. Asuntomarkkinoiden erityispiirteitä**

Asuntomarkkinoiden toiminnasta ja niihin vaikuttavista tekijöistä on tehty paljon tutkimusta. Yksittäisen asunnon markkinahinta on aina erittäin monen asian summa. Tässä kappaleessa on pyritty kokoamaan keskeisimpiä asuntojen hintaan vaikuttavia tekijöitä. Toisin sanoen listataan niitä ominaisuuksia, jotka liittyvät asuntojen hinnan muodostumiseen ja toisaalta laajemmin asuntomarkkinoihin.

Tulkittaessa asuntojen hintatietoja ja hintakehityksessä tapahtuvia muutoksia, on suoraa tulkintaa miltei mahdoton tehdä täysin luotettavasti. Tämä johtuu siitä, että asuntomarkkinoilla vaikuttaa useita tekijöitä liittyen esimerkiksi asuntokannan kirjavuuteen, eikä kaikkien tekijöiden tunnistaminen ole aina mahdollista. On myös hankalaa tunnistaa kaikki ne tekijät, jotka kulloisessakin tilanteessa määrittävät

muutoksia asuntojen kysynnässä (kotitalouksien mieltymyksissä) ja tarjonnassa. (Hilbers, Hoffmaister, Banerji & Shi, 2008).

Kuten muissakin hyödykkeissä, asunnon hintaan vaikuttavat sen ominaisuudet. Asunnot ovat erilaisia kooltaan, iältään, ulkomuodoltaan, kunnoltaan ja niin edelleen. Kaikki asunnon ominaisuudet vaikuttavat luonnollisesti sen hintaan, riippuen kuluttajien (asunnon ostajien) preferensseistä. Kärjistäen isompi asunto on kalliimpi kuin pienempi asunto ja hyväkuntoinen on kalliimpi kuin huonokuntoinen jne. Asunto on hyödykkeenä kuitenkin hiukan omanlaisensa. Se on nimittäin erittäin sidottu paikkaan, jonka seurauksena tärkeiksi ominaisuuksiksi nousevat myös asunnon välittömien ominaisuuksien ulkopuolella olevat seikat. Näitä ovat sijainti esimerkiksi keskustaan, työpaikkoihin ja palveluihin nähden. Samoin asunnon välitön lähiympäristö. Missä kaupungissa asunto sijaitsee? Millaisella alueella? Millaisessa fyysisessä tai sosiaalisessa ympäristössä? Myös kotitaloudet ovat keskenään erilaisia ja siten arvostavat eri asioita: toiset enemmän rauhaa kuin palveluita, toiset useita huoneita ennemmin kuin keskeistä sijaintia ja niin edelleen. (Laakso & Loikkanen, 2001; Siikanen, 1992)

Asunto on hyödykkeenä erityisen sidottu sijaintiinsa ja vaikeasti vaihdettavissa toiseen (korkeat transaktiokustannukset). Lisäksi asunto on hyödykkeenä hyvin kallis. Toisaalta se on hyödyke, jota lähes kaikki kuluttavat (joko ostamalla oman asunnon tai vuokraamalla). Omistusasunto on paitsi kulutushyödyke, myös sijoituskohte. Asuntotuotanto on myös hyvin hidasta kaavoitusprosesseineen, rakennuslupineen ja rakentamisineen, eli tarjonta reagoi kasvaneeseen kysyntään hyvin hitaasti. Vastaavasti jo rakennetut talot pysyvät pitkään pystyssä, vaikka kysyntää ei enää olisikaan (seurauksena tyhjiä asuntoja). Myös julkinen valta ja sääätely vaikuttavat asuntomarkkinoihin muun muassa asumistuilla ja hintasäädellyllä asuntotuotannolla. Asuntolainojen koroilla ja kotitalouksien määrällä on myös oma merkityksensä. (Laakso & Loikkanen, 2001)

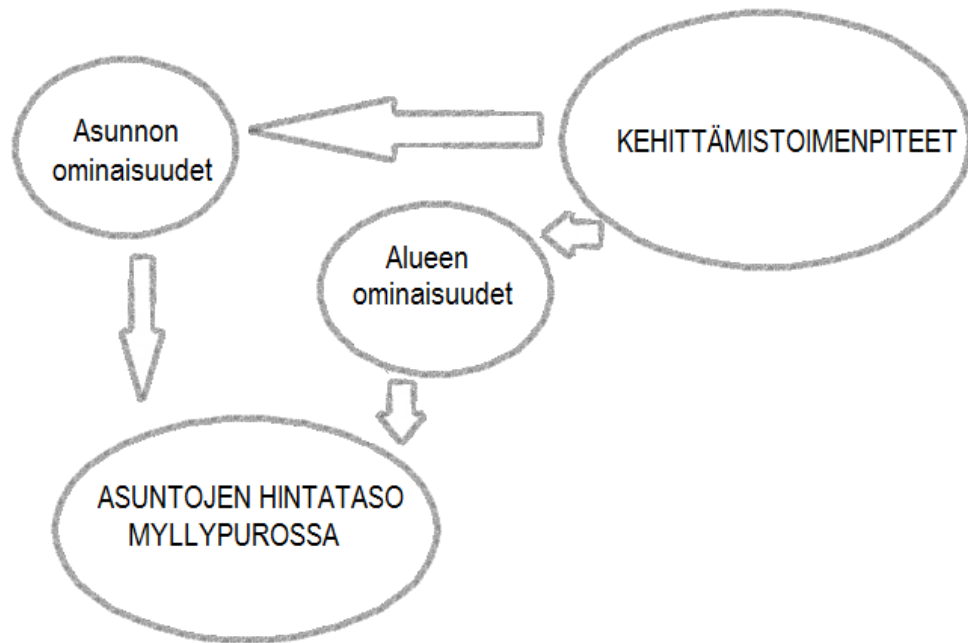
Yleinen taloustilanne ja hallitseva korkotaso vaikuttavat suuresti asuntomarkkinoihin (Siikanen, 1992). Tässä tutkimuksessa tarkastellaan Myllypuron arvonnousua 2000- ja 2010-luvuilla. Kyseiselle ajanjaksolle osuu vuosien 2007–2009 aikana maailmanlaajuisesti vaikuttanut finanssikriisi ja sitä Euroopassa seurannut velkakriisi. Huono taloustilanne ja epävarmuus työpaikasta lisäävät vuokra-asumisen suosiota,

jonka myötä vuokrat nousevat. Asuntosijoittaminen puolestaan on Suomessakin kasvattanut suosiotaan huonon taloustilanteen laskiessa lainojen korkotasoa ja vuokratason yhä noustessa. (Holappa, Huovari, Karikallio & Lahtinen 2015).

Asunnon hinta on lukuisien muuttujien summa. Yksinkertaisimmillaan asuntomarkkinoilla on kuitenkin kyse kotitalouden preferenssien ja asunnon ominaisuuksien yhteensovittamisesta, kotitalouden käytettävissä olevien resurssien ja tarjonnan puitteissa.

### **3.3. Metsälähiöiden asuntomarkkinat**

Asuntomarkkinoilla vaikuttavat erityispiirteet on pyritty tässä tutkimuksessa ottamaan huomioon vertailemalla Myllypuron asuntojen hinnanmuutosta lähiöihin, joiden asuntokannan ominaisuudet ovat mahdollisimman samanlaiset Myllypuron asuntokannan kanssa. Vertailualueina toimivat Kontulan, Pihlajamäen ja Vuosaaren metsälähiöosat. Helsingin 1960-luvulla rakennetut metsälähiöt ovat asuntokannaltaan ja asuinympäristön ominaisuuksiltaan hyvin samanlaisia. Tarkoituksena on varmistaa, että Myllypuron 1960-luvulla rakennetun rakennuskannan hintakehitys kertoisi mahdollisimman paljon juuri alueella tehtyjen kehittämistoimenpiteiden vaikutuksesta alueen arvonnousuun, eikä jostain muusta asuntomarkkinoilla vaikuttavasta tekijästä. Myllypuro, Kontula, Pihlajämäki ja Vuosaari sijoittuvat sekä vuokra- että omistusasuntojen hintojen perusteella Helsingin halvimpien asuinalueiden joukkoon, eli kalleusalueelle 4 (Mäki 2016; 2017).



*Kuvio 2. Kehittämistoimenpiteillä vaikutetaan alueen ominaisuuksiin esimerkiksi palvelurakennetta monipuolistamalla ja ostoskeskuksen ympäristön uusimisella, mutta myös asuinrakennusten ominaisuuksiin esimerkiksi julkisivuremonteilla ja hissien ja parvekkeiden rakentamisella. Näistä lisää luvussa 5.*  
*Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa.*

Tässä tutkimuksessa tutkitaan, onko Myllypuron systemaattinen kehittäminen johtanut arvonnousuun alueella. Toisin sanoen tutkitaan alueen muuttuneiden ominaisuuksien vaikutusta alueen asuntojen hintoihin (kuvio 2). Myllypuroa on tietoisesti kehitetty ominaisuuksiltaan houkuttelevampaan ja viihtyisämpään suuntaan, joten ominaisuuksien muututtua/täydennettyä myös hintatason voisi olettaa muuttuneen. Hintataso on vastaavasti voinut muutosten myötä laskeakin, jos kuluttajat (asunnonostajat) eivät koe näitä uusia ominaisuuksia positiivisina vaan negatiivisina.

Yksi asuntomarkkinoilla (ja muillakin markkinoilla) huomioon otettava seikka, joka vaikuttaa erityisesti maineeltaan huonojen lähiöiden asuntomarkkinoihin, on epäsymmetrisen informaation ongelma. Epäsymmetrisellä informaatiolla tarkoitetaan taloustieteessä tilannetta, jossa toisella markkinaosapuolista ei ole kaikkea maksuhalukkuuteen vaikuttavaa informaatiota (Pohjola, 2010). Lähiöistä uutisoidaan usein negatiiviseen sävyyn, jonka seurauksena asunnon ostajalla voi olla virheellistä tai puutteellista tietoa vaikkapa Itä-Helsingissä sijaitsevan asunnon ympäristön

ominaisuuksista: Kotitalous saattaa esimerkiksi arvostaa asuinympäristön rauhallisuutta, mutta ei katso asuntoja rauhallisilta asuinalueilta Itä-Helsingistä, koska olettaa kaikkien Itä-Helsingissä sijaitsevien asuntojen olevan rauhattomalla sijainnilla. Huonomaineisilla alueilla epäsymmetrinen informaatio on potentiaalisesti ostohalukkuutta laskeva ongelma, sillä maine on usein alueen todellisia ominaisuuksia huonompi. (Maineesta lisää luvussa 4. *Lähiöiden maine*)

Myllypurossa tehtyjen kehittämistoimenpiteiden vaikutukset arvonnousuun voivat siis liittyä joko suoraan vanhan Myllypuron ominaisuuksien muuttumiseen, tai välillisesti ihmisten mielikuvien muuttumiseen näiden kehittämistoimenpiteiden myötä. Mielikuvat alueesta liittyvät edellä mainittuun epäsymmetrisen informaation ongelmaan: alueen maine voi poiketa sen todellisista ominaisuuksista ja vaikuttaa näin kotitalouden ostohalukkuuteen. Toisaalta jollekin huono maine voi olla myös tiedostettu ominaisuus: alueelta ei haluta ostaa asuntoa, koska ei halua asua alueella, jolla on tietty maine (vaikka tiedostaisikin miltä osin maine on totta ja miltä ei). Maine voi siis olla joko yksi arvostukseen vaikuttavista ominaisuuksista, tai sitten yksi arvostelukykä sumentava tekijä. Tai molempia: alueelle muuttoa ei edes harkita, koska ei haluta profiloitua ”huonolla alueella” asuvaksi henkilöksi, ja toisaalta koska myös aidosti uskotaan siellä olevan esimerkiksi rauhatonta. Joka tapauksessa alueen maineen uskotaan tässä tutkimuksessa olevan osa asuntojen hinnan muodostumista. Samalla sen uskotaan olevan asia, johon Myllypurossa tehdyt kehittämistoimenpiteet ovat suoraan tai välillisesi ovat vaikuttaneet.

Asuntomarkkinoilla on tiivistetysti kyse kotitalouden preferenssien ja asunnon ominaisuuksien yhteensovittamisesta käytettävissä olevien (enemmän tai vähemmän rajallisten) resurssien puitteissa. Koska kehittämistoimenpiteet Myllypurossa ovat pyrkineet muuttamaan Myllypuron ominaisuuksia miellyttävämpään suuntaan, tulisi näiden muuttuneiden ominaisuuksien onnistuessaan näkyä myös asuntojen hintojen nousuna alueilla, joilla nämä ominaisuudet vaikuttavat.

## 4. Lähiöiden maine

Tässä kappaleessa käsitellään metsälähiöiden mainetta ja siihen vaikuttavia tekijöitä. Taustaoletuksena on, että ihmisten preferenssit määräytyvät osaltaan maineen ja mielikuvien (epätäydellisen informaation) pohjalta. Ihmisten preferenssit (arvostukset) puolestaan määrittävät kysyntää, joten alueen maineella oletetaan tässä tutkimuksessa olevan erittäin tärkeä rooli asuntojen hinnan muodostumisessa. Etenkin kun tutkittavana ovat metsälähiöt, joiden maine on usein totuutta synkempi.

### 4.1. Lähiö suomalaisessa kaupunkihierarkiassa

1960-luvulla rakennetut metsälähiöt eivät ole yksiselitteisesti arvostettuja asuinalueita. Arvostus on tietenkin viimekädessä yksilön omissa silmissä, mutta lähiöihin liittyvät negatiiviset mielikuvat, uutiset ja stereotypiat voivat osaltaan ruokkia yksilön negatiivista mielikuvaa lähiöistä. Etenkin jos henkilöllä ei juuri ole omakohtaista kokemusta lähiöistä, on tällaisten negatiivisten mielikuvien omaksuminen helppoa. Mervi Ilmosen (2016) mukaan lähiöiden huono maine on seurausta niiden systemaattisesta mustamaalaamisesta. Lähiöiden maine on hänen mukaansa diskursiivinen ongelma. Tätä väitettä tukevat hänen poimintansa Helsingin ja Turun Sanomista, joissa huomioitavaa on lähiöiden asukkaiden positiivisten kokemusten tallautuminen negatiivisen lähiökritiikin alle. Myös väitöskirjassaan Helsingin Sanomien kirjoittelua lähiöistä vuosina 1955–1995 tarkastellut sosiaalitieteilijä Irene Roivainen (1999) pääättelee, että lähiöille on kirjoituksissa tuotettu huono maine. Lähiöt nähdään paikkana missä ne ”toiset” asuvat, eikä lähiöstä voi tulla ”meidän paikkaa” ennen kuin asukkaille itselleen annetaan valta määritellä mitä lähiö on.

Lähiöiden asukkailla itsellään on myös Korhosen (2008) haastattelujen perusteella myönteisempi näkökulma alueeseensa kuin toimittajilla. Suomalaisessa kaupunkihierarkiassa lähiö onkin ottanut etenkin lähiöiden ulkopuolisten silmissä paikkansa pakan pohjimmaisena. Ilmonen (2016) liittää lähiöpuheen osaksi puhetta työväenluokasta. Hänen mukaansa keskiluokka määrittelee työväenluokan ja lähiöt ongelmalliseksi, määritellen samalla itsensä ei-ongelmalliseksi, ei-lähiössä asuvaksi. Monessa muussa kielessä on oma sanansa kaupunkihierarkian pohjimmaiselle alueelle: Yhdysvalloissa se on ghetto, Ranskassa banlieue, Italiassa quarteri degradati ja Brasiliassa favela. Suomessa ei ole huonoja asuinalueita tai ghettoja, mutta lähiöstä

näyttäisi tulleen tällainen nokkimisjärjestyksen alin, huonointa aluetta kuvaileva käsite. (Ilmonen, 2016). Sana lähiö on kuitenkin alun perin ollut merkitykseltään varsin positiivinen (esim. Meurman, 1947), mutta lähiöiden maineen tahriutuessa on sanan alkuperäinen merkitys ja lähiöideologia ylipäättään jäänyt taka-alalle.

#### **4.2. Rakennuskannan ikä lähiöiden mainetekijänä**

Työväenluokan asuinalueiden negatiivinen leimaaminen ei ole ilmiönä uusi. Hyvänä esimerkkinä tästä toimii esimerkiksi Puu-Käpylän vuosina 1960–1971 käyty kaavoituskiista, jossa puutaloalue oli tarkoitus purkaa uusien, modernin suunnitteluideologian mukaisten rakennusten tieltä. Aihepiirin julkista keskustelua asiantuntijoiden ja asukkaiden välillä sanomalehdistä tutkinut Kivilaakso (2017) toteaa sosiaalisen ulottuvuuden ympärillä käydyn keskustelun liikkuvan slummin ja idyllin paradoksin välillä – kyse on lopulta kokijasta. Puu-Käpylään kohdistunut kritiikki on hyvin samanlaista kuin 1960-luvun lähiöihin tänä päivänä kohdistuva kritiikki. Kivilaakson (2017) kokoamissa sanomalehtikirjoituksissa (Helsingin Sanomat 1967; 1970; 1969) Puu-Käpylän kaavaa kuvaillaan *epäsosiaaliseksi*, alueen pelättiin *slummiutuvan* ja vuokra-asuntovaltaisuus toi mukanaan juopot ja perheet - *jotka eivät muualla pysty maksamaan vuokriaan ja asuvat puoli-ilmaiseksi Puu-Käpylässä, kaupungin asunnoissa*.

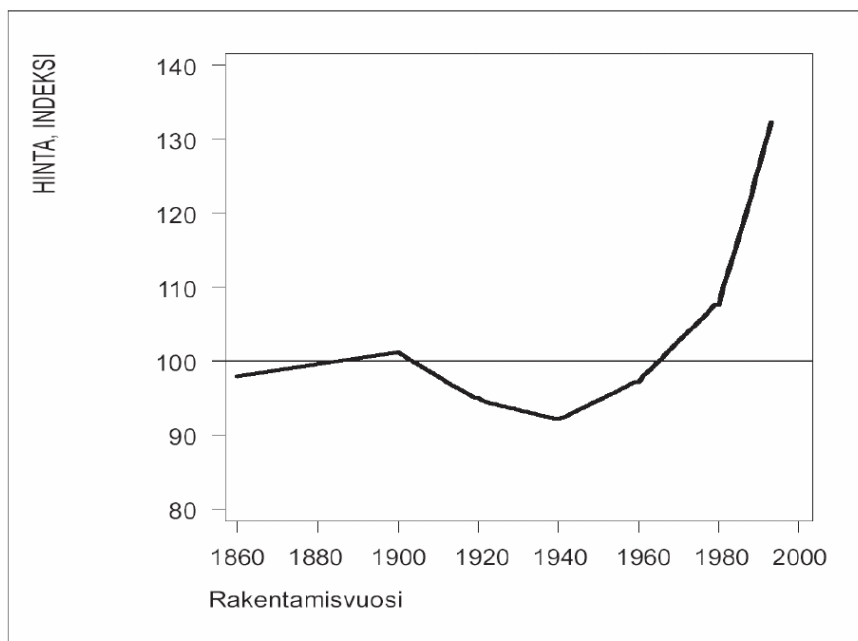
1960–1970 lukujen taitteessa kirjoitetut kirjoitukset Puu-Käpylästä voisivat yhtä hyvin olla 2000-luvulta, kohteenaan jokin lähiö. Helsingin Sanomat uutisoi kesällä 2017 (Sorri, 2017) Vuosaaren kurjuudesta otsikolla *Helsingin alueiden eriytyminen näkyy nuorten arjessa – ”Alepan kulmalta saa helpommin kannabista kuin kaljaa”*. Puu-Käpylästä kertovat vanhat sanomalehtikirjoitukset ovat lähiöiden maineen kannalta mielenkiintoisia myös sikäli, että ne on kirjoitettu Puu-Käpylän ollessa 40–50 vuoden iässä. 1960-luvun metsälähiöt ovat siis 2000-luvulle tultaessa samassa iässä, kuin Puu-Käpylä sen maineen ollessa huonoimmillaan. Puu-Käpylän arvostus alkoi kuitenkin nousta voimakkaasti pohjalla käynnin jälkeen. Arvostuksen nousua voisi selittää esimerkiksi ajan kuluessa tapahtuvalla nostalgia-arvojen vahvistumisella, jotka nousevat esiin rakennuskannan ollessa tarpeeksi vanhaa. Kivilaakson (2017) mukaan asukkaat näkevätkin usein kulttuuriperintönä juuri sen, mikä positiivisella tavalla representoi menneisyyttä, eli toisin sanoen on asukkaiden silmissä nostalginen. Mutta



ennen kuin jostain asiasta tulee nostalginen, on sen oltava välissä vanhaa ja epätrendikästä.

Asenteiden nopeaa muutosta Puu-Käpylän säilyttämisen puolesta selittää osaltaan sen harvinaisuus. Monet perinteiset puutaloalueet oli jo purettu uuden modernin rakentamisen tieltä. Muisto perinteisestä puutalosta voi toisaalta myös jyrkistää ihmisten asenteita modernia arkkitehtuuria kohtaan vielä tänäkin päivänä, sillä moderni arkkitehtuuri korvasi vanhan puutalomaiseman monin paikoin ympäri Suomea ja pääkaupunkiseutua. Erona esimerkiksi Puu-Käpylän ja Pihlajamäen suojelukeskustelussa onkin juuri asukkaiden arvostus puutaloja kohtaan, jotka nähdään perinteisenä ja idyllisenä asumismuotona ja osana kulttuuriperintöä. Rakennustaiteellisilta ansioiltaan Pihlajamäki on kuitenkin saanut yksiselitteisemmin arvostusta alan asiantuntijoilta (Kivilaakso, 2017; 2013). Modernin arkkitehtuurin laajempaan arvostukseen (myös muiden kuin rakennustaiteen asiantuntijoiden mielissä) liittyy kuitenkin yhä omat ongelmansa, jotka todennäköisesti tasoittuvat tulevaisuudessa nostalgia-arvojen voimistuessa modernin rakennuskannan löytäessä oma paikkansa.

Jos oletetaan, että nostalgia-arvot vaikuttavat asukkaiden asuinalueiden arvostukseen, tulisi tämän näkyä lopulta myös asuntojen hinnoissa. Asunnon ikä onkin yksi merkittävä asunnon hintaan vaikuttava ominaisuus. Aihetta tutkineet kaupunkitaloustieteilijät Seppo Laakso ja Heikki Loikkanen ovat erottaneet tiettyä säännönmukaisuutta asuntojen hintojen kehityksessä suhteessa asuinrakennuksen rakennusvuoteen (Laakso & Loikkanen, 1997). Asunnon iän vaikutus sen hintaan ei ole monotonisesti laskeva, vaan pikemminkin U:n muotoinen, kuten kuvio 3 osoittaa. Hinta (Indeksi, 1965=100) alenee suunnilleen 50–60 vuoden ikään saakka, mutta tämän jälkeen hinta kohoaa iän kasvaessa. Vanhimpien rakennusten iän suhteellinen arvostus on noussut tuntuvasti 1980-luvun jälkeen. Laakson ja Loikkasen tulokset perustuvat malleihin, joissa on otettu huomioon sijainnin ja asuinalueen vaikutus. Tutkimuksessa on analysoitu asuntokohtaista aineistoa Helsingin seudun asuntomarkkinoilta. Tulokset tukevat tietynlaista nostalgia-arvojen nousemisen vaikutusta asuinalueen arvostukseen ja osaltaan selittävät 1960-luvun metsälähiöiden arvostuksen puutetta – ja antavat toisaalta viitteitä pian tulevasta arvostuksen noususta.



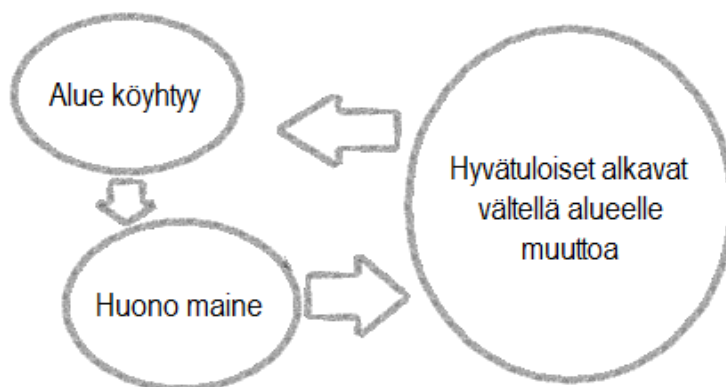
*Kuvio 3. Rakennuksen iän vaikutus asunnon hintaan vuosituhaten vaihteessa (Indeksi, 1965=100). Lähde: Laakso, S. & Loikkanen, H. 1997.*

Rakentamisvuoden vaikutus asunnon hintaan noudattaa Loikkasen ja Laakson hintatarkastelun perusteella tiettyä kaavaa Helsingin seudulla. Uuden asunnon kalliimpi hinta tukee monen empiirisiä kokemuksia Helsingin asuntomarkkinoista, samoin hyvin vanhojen arvorakennusten korkeampi hinta. Rakennuskanta on pääkaupunkiseudulla niin nuorta, että tietynlainen ymmärtämättömyys kerroksellisuuden vaalimisesta on vielä tyypillistä. Asuinalueiden profiilin korottamispyrkimykset käyttävät keinoinaan mieluummin täydennysrakentamista ja julkisivujen uusimista olemassa olevan rakennuskannan vaalimisen sijaan, jos kyse on esimerkiksi 1960-luvun lähiöstä. Vanhemmilla alueilla, kuten Puu-Käpylässä tai Katajanokalla ymmärretään ajan rakennustaiteellisten arvojen säilyttämisen tärkeys esimerkiksi remonttien yhteydessä paremmin. Kuitenkin myös 1960-luvun metsälähiöistä löytyy korkeatasoista arkkitehtuuria, jonka vaaliminen huolellisilla, alkuperäistä kunnioittavilla remonteilla voisi kenties johtaa pidemmällä tähtäimellä myös alueen rakennuskannan arvostuksen nousuun vähintään yhtä todennäköisesti kuin uudisrakentaminen.

#### 4.3. Yhteiskunnallisten ongelmien kasaantuminen lähiöihin

Vaikka lähiöiden huonoa mainetta selittävät pitkälti niihin liitetyt median ruokkimat ulkopuolelta tulevat negatiiviset mielikuvat, on lähiöissä myös todellisia ongelmia muuhun Helsinkiin suhteutettuna. 1990-luvun lama iski pahimmin juuri lähiöihin (Lankinen, 1998). Laman loputtua tilanne ei koskaan elpynyt täysin ennalleen: Monet yhteiskunnalliset ongelmat, kuten työttömyys, näyttävät pääkaupunkiseudulla keskittyvän lähiöihin: Stjernberg osoittaa tutkimuksessaan (2017) 1960–1970 luvuilla rakennettujen kerrostalovaltaisten alueiden sosioekonomisen profiilin olevan selvästi muita Helsingin alueita heikempi. Helsingin lähiöissä, myös Myllypurossa, on paljon rakennuskantaa kyseiseltä ajanjaksolta. Ongelmien keskittymistä näille alueille selittää tosin osaltaan 1960–1970 lukujen rakennuskannan alhainen hintataso, joka osaltaan selittyy rakennusten iällä (kuvio 3).

Työttömyyden tai muiden yhteiskunnallisten ongelmien keskittyminen lähiöihin on taas omiaan ruokkimaan lähiöiden huonoa mainetta, joka toisaalta peilautuu myös alueen asuntojen hintoihin. Syntyy kierre, jossa hyvätuloiset alkavat välttää lähiöitä muuttopäätöksiä tehdessään tai jopa muuttaa alueelta pois. Vilkanen, Aholan ja Vaattovaaran (2016) tutkimuksesta käy ilmi, että alueiden arvostuserot tulevat Helsingissä näkyviksi etenkin huonoiksi koettujen alueiden välttämisenä muuttopäätöstä tehdessä, mutta jossain määrin myös poismuuttoa heikommaksi koetuilta alueilta. Tällainen ilmiö on lähiön tulevaisuuden kehityksen kannalta erittäin huolestuttava, sillä se on itse itseään ruokkiva (kuvio 4).



*Kuvio 4. Alueen leimaantuminen huonoksi voi aikaansaada kierteen, jossa alue huono-osaistuu huolimatta siitä, oliko maine alun perin aiheellinen.*

Tällaisen kierteen syntymistä estäisi parhaiten lähiöiden maineen kohentuminen ja ihmisten mielikuvien muuttuminen positiivisempaan suuntaan. Eli toisin sanoen lähiöiden arvostuksen nousemisella voisi olettaa olevan vaikutusta alueen väestörakenteeseen, palvelutasoon ja ylipäättään segregaaion ehkäisyyn. Ongelma on tunnistettu ja Helsingin kaupunki pyrkii erilaisin strategioin ehkäisemään alueellisen epätasa-arvon lisääntymistä. Yksi käytetyistä keinoista on täydennysrakentaminen, jonka toivotaan nostavan alueen imagoa ja arvostusta, sekä houkuttelevan hyvätuloisia asukkaita asuntorakennuskantaa monipuolistamalla ja rikastuttavan alueen palvelutasoa kuluttajamäärien lisääntyessä (Marttila, Santaola, Siivola, Piela, Sädevirta & Huhdanmäki 2006).

Lähiöiden ongelmista puhuttaessa on kuitenkin syytä muistaa, että alueiden väliset erot pääkaupunkiseudulla ovat yhä pieniä. Verrattaessa Helsingin lähiöiden sosioekonomista asemaa muuhun Suomeen, ovat erot vielä pienempiä. Vaikka ainoastaan perusasteen suorittaneita on Suomessa keskimäärin vähemmän kuin Myllypurossa, Keski-Vuosaassa, Pihlajamäessä tai Kontulassa, on ylemmän korkeakoulututkinnon suorittaneita esimerkiksi Myllypurossa jopa enemmän kuin Suomessa keskimäärin (Tilastokeskus, 2014).

Suomen ympäristökeskuksen asumistoiveita kartoittanut asukasbarometri kertoo suomalaisten arvostavan kaupunkimaisessa asuinympäristössä eniten hyvää sijaintia ja liikenneyhteyksiä, luonnonympäristöä, rauhallisuutta ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia (Strandell, 2017). Helsinkiläiset metsälähiöt vastaavat hyvin näihin toiveisiin. Lisäksi metsälähiöistä löytyy korkeatasoista arkkitehtuuria ja monessa on hyvät paikalliset palvelut ostoskeskuksineen. Asumisen toiveet ja alueiden arvostukset määrittyvät lopulta yksilöiden subjektiivisten kokemusten pohjalta, mutta objektiivisesti tarkasteltuna lähiö ei ole sen huonompi asuinalue kuin mikään muukaan.

## 5. Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa

Lähiöiden kehittäminen on 2000-luvulla muotoutunut yhä kiinteämmiin osaksi suomalaisia kaupunkistrategioita. Syitä tähän ovat ympäristöministeriön ohjeistus, valtakunnalliset tuet Lähiöprojektille, sisäasianministeriön EU-tukien ohjaus, sekä kaupunkien itsenäisen kehittämistyön suuntaaminen lähiöihin. Vuonna 2000 Valtioneuvosto suuntasi Euroopan unionin tukia lähiöiden kehittämiseen Turussa, Tampereella ja pääkaupunkiseudulla (EU:n Urban II -ohjelma, sekä tavoite 2-ohjelman kaupunkiosoiden tuet). Samoihin aikoihin myös sisäasiainministeriön johtama kaupunkipolitiikka tuli mukaan lähiöiden kehittämiseen. (Nupponen, 2008)

Tuet ovat vaikuttaneet vahvasti suurten kaupunkien lähiöiden kehittämiseen Suomessa 2000-luvulla. Valtion harjoittama kuntien suora ohjaus on taas vähentynyt huomattavasti, EU:n merkityksen voimistuessa paikallisessa toiminnassa. EU:n merkitys yhdenmukaistavassa työllisyys- ja sosiaalipolitiikassa paikallisella tasolla on lisääntynyt kaikkialla EU:ssa. (Nupponen, 2008). 2000-luvulla lähiöt kehittyvät entistä enemmän kunnallisen hallinnon voimin, mutta samalla yhä tiiviimmin kansainvälisen politiikan ja säädännön alla. Paikallisuus ja kansainvälisyys kasvattavat merkitystään valtion merkityksen pienentyessä.

Tässä luvussa tarkastellaan Myllypurossa tehtyjä keskeisiä kehittämistoimenpiteitä 1990-luvun lopulta lähtien. Tutkimuksessa oletetaan, että nämä kehittämistoimenpiteet ovat vaikuttaneet Myllypuron asuntojen hintakehitykseen Myllypuron ominaisuuksien täydentyessä ja muuttuessa. Kehittämistoimenpiteillä on pyritty tekemään alueesta ominaisuuksiltaan houkuttelevampi, joka onnistuessaan säteilee asuntojen hintoihin. Yhdenkään kehittämistoimenpiteen suoranainen tarkoitus ei ole kuitenkaan ollut asuntojen hintojen nostaminen.

### 5.1. Helsingin kaupungin lähiöprojekti 1996–2017

Helsingin kaupunginhallitus perusti Lähiöprojektin vuonna 1996 ja antoi sen tehtäväksi määritellä lähiöiden yleiset kehityslinjat, laatia aluekohtaiset (toimenpidealueet taulukossa 1) kehittämisohjelmat, organisoida kehittämistoimia ja valmistella esitykset kaupungin rahoituksen järjestämisestä lähiöparannukseen. Lisäksi Lähiöprojektin tuli huolehtia, että valtion määrärahat lähiöiden

asuinrakennusten peruskorjaukseen tulisivat anotuksi ja käytetyksi. Samoin EU:lta saatavien avustusten anomisesta lähiöiden korjaamiseen ja kehittämiseen tuli huolehtia. Lähiöprojektin tuli lisäksi raportoida näiden toteutumisesta kaupunginhallitukselle vuosittain. (Korhonen-Wälmä, 2001 a)

Helsingin lähiöprojektin toimenpidealueet arviointikaudella 2004–2007		
1	Pihlajisto	1996–2004
2	Myllypuro	1996–
3	Kontula	1996–
4	Pihlajamäki	2000–
5	Vesala	2000–2004
6	Siltamäki	2005–
7	Tapulikaupunki	2005–
8	Jakomäki	2005–

*Taulukko 1. Helsingin lähiöprojektin kohdealueet vuoteen 2007 saakka. Vuonna 2008 yksittäisiä kohdealueita ei enää nimetty. (Nupponen, 2008)*

Lähiöprojekti on Helsingin kaupungin hallintokuntien yhteistyöprojekti, jonka tehtävänä on eri hallintokuntien huomion ja resurssien suuntaaminen lähiöalueille. Lähiöprojekti raportoi toimistaan Helsingin kaupunginhallitukselle. Lähiöprojektin työn keskeinen pohja on kaupungin hallintokunnissa ja virastoissa, etenkin kaupunkisuunnitteluvirastossa, rakennusvirastossa ja sosiaalivirastossa. (Nupponen, 2008). Lähiöprojektiä ohjaavaan projektiryhmään kuului toisen kauden alkaessa vuonna 2000 edustajia yhteensä 14 eri hallintokunnasta, jotka olivat asuntotuotantotoimisto, Helsingin energia, kaupungin kanslia, kaupunkisuunnitteluvirasto, kiinteistövirasto, kulttuuriasiainkeskus, liikuntavirasto, nuorisoasiainkeskus, opetusvirasto, rakennusvalvontavirasto, rakennusvirasto, sosiaalivirasto, terveysvirasto, sekä tietokeskus (Korhonen-Wälmä, 2001 a). Sen toiminta ulottuu siten eri hallintokuntien rajojen yli, suunnaten eri toimijoiden huomiota lähiöiden kehittämiseen.

Lähiöprojektin rahoituspohja on alusta asti ollut hajanainen, tapahtuen ensisijassa mukana olleiden hallintokuntien budjettien pohjalta (Korhonen-Wälmä, 2001 a).

Ensimmäisen Lähiöprojektin taustalla oli myös valtion asuntorahaston valtakunnallinen projekti, joka myönsi määrärahoja lähiöiden asuinrakennusten peruskorjaukseen (Korhonen-Wälmä, 1996). Myös esimerkiksi Helsingin kaupunginvaltuuston lähiörahostolla on rahoitettu useita Lähiöprojektin hankkeita (Bäcklund & Schulman 2003).

## **5.2. Helsingin kaupungin lähiöprojekti Myllypurossa**

Helsingin kaupungin hallintokuntia yhteen tuova Lähiöprojekti on toiminut Myllypurossa jo vuodesta 1996 lähtien. Sen toimintakauden aikana alue on kehittynyt paljon. Lähiöprojektin ansiosta ympäristön laatu parani Myllypurossa, jossa puistoalueita kohennettiin ja rakennuksia remontoitiin. Myllypurossa vuonna 1999 paljastunut myrkyttynyt Alakiventien alue uusittiin täysin: talot purettiin ja jätteet koottiin täyttömäeksi, joka maisemoitiin. Myllypuron keskukselle laadittiin uusi asemakaava ja sinne kaavoitettiin palveluja ja asuntoja, mm. puurakenteinen asuntoalue. Myös Myllypuron liikuntapalvelut ovat täydentyneet, näistä merkittävimpana Liikuntamylly. Lähiöprojekti on panostanut omistakin kohdealueistaan huomattavan paljon juuri Myllypuroon.

### **5.2.1. Ensimmäinen toimintakausi 1996–2000**

Kun ensimmäinen Lähiöprojekti käynnistyi Myllypurossa vuonna 1996, oli alueen pääasiassa 1960-luvulla rakennettu asuinrakennuskanta peruskorjausten tarpeessa. Lisäksi Myllypuro oli muun Suomen tapaan kärsinyt lamasta, joka oli jättänyt jälkeensä synkän työttömyystilanteen. Ensimmäisen Lähiöprojektin toimintakaudella Myllypuron toimenpideohjelman keskiössä olikin asuntokannan peruskorjaukset ja päivittäminen (mm. hissejä ja parvekkeita rakennettiin), julkisen kaupunkitilan parannukset, toimintatilojen lisääminen (mm. lehtien lukusali, liikuntatilojen lisääminen, kokoontumistilat). Myllypuroon perustettiin oma lähiöasemansa, jonka tavoitteena oli edistää asukkaiden osallistumista alueensa kehittämiseen. (Korhonen-Wälmä, 1996; Schulman & Broman 2000)

Myllypuron väestön ikääntyessä oli hissien ja parvekkeiden rakentaminen tärkeä asutopoliittinen kysymys. Asunto-osakeyhtiöillä oli mahdollisuus saada valtion korjausavustusta 10 % peruskorjauskustannuksista. Hissien rakentamiseen oli mahdollista saada valtion hissiavustusta jopa 40 % ja kaupungilta lisäksi 10 %

kustannuksista. Muuta valtion rahoitusta oli Lähiöuudistus 2000-ohjelman rahoitus kaupunkikulttuurin, erityisesti ympäristötaiteen kehittämiseen. (Korhonen-Wälmä, 2001 a)

#### 5.2.2. Toinen toimintakausi 2000–2004

Lähiöprojektin toisen toimintakauden keskiössä Myllypurossa (2000–2004) oli rakennuskannan korjaukset ja kunnossapito osana alueellisen segregaaation torjumista. Kehittämisohjelmassa korostui myös toimintojen ja palveluiden monipuolistaminen. Metroaseman peruskorjaus ja ostoskeskuksen ympäristön kehittäminen menivät eteenpäin ja kaupunkisuunnitteluvirasto alkoi valmistella uutta asemakaavaa Myllypuron keskustan alueesta. Entisen kaatopaikan alueella Alakiventiellä oli edellisen toimintakauden aikana paljastunut mittavia saasteongelmia maaperässä, jonka johdosta alueelta jouduttiin purkamaan merkittävä määrä asuinrakennuksia. Korvaavien asuntojen rakentaminen nähtiin mahdollisuutena monipuolistaa alueen asuntorakennetta. Käynnissä olevat kaavoitushankkeet Myllypuron kehittämiseksi olivat jo niin mittavia, että muutosta kuvailtiin jo kehittämisen sijaan uudistukseksi. (Korhonen-Wälmä, 2001 a)

#### 5.2.3. Kolmas toimintakausi 2005–2007

Lähiöprojektin kolmannen toimintakauden 2005–2007 päämääränä oli lähiöiden vetovoiman kasvattaminen. Myllypurossa oli vuoteen 2005 mennessä valmistunut uusi tiivis pientaloalue Hallainvuorentielle, Myllypuron keskustauudistussuunnitelmat olivat tarkentuneet ja kaupunkisuunnitteluvirasto hyväksyi asemakaavan uuden Puu-Myllypuron pientaloalueesta. Ostoskeskuksen alueen kehittäminen oli noussut selvästi suurimmaksi ja keskeisimmäksi hankkeeksi Myllypuron kehittämisessä. Painopiste oli siirtynyt uusien alueiden rakentamiseen ja ostoskeskuksen seudun kehittämiseen. (Korhonen-Wälmä, Ruotsalainen 2006)

#### 5.2.4. Neljäs toimintakausi 2008–2011

Neljännellä kaudella, vuosina 2008–2011, Lähiöprojektin toimintasuunnitelmissa ei enää nimetty yksittäisiä Lähiöprojektin kohdealueita, vaan toimintakenttänä oli Helsingin esikaupunkialue kokonaisuudessaan. Lähiöiden kehittämisessä alkoi korostua täydennysrakentamisen merkitys paitsi osana lähiöiden kehittämistä, myös



vastauksena Helsingin kasvuun. Myös lähiöiden imagon kohottaminen nousi kehittämisen keskiöön, keinoina esimerkiksi kaupunginosien omaleimaisuutta tukevien kulttuuritapahtumien järjestäminen. (Piiimies, 2008). Myllypuron kehitys mukaili yleistä esikaupunkialueiden kehittämislinjaa ja täydennysrakentamista tuli uuden palvelukeskuksen yhteyteen ja lähiympäristöön. Myllypuron uuden keskuskorttelin rakentaminen ja vanhan ostoskeskuksen purkaminen alkoi vuonna 2009 ja arkkitehtitoimisto JKMM:n suunnittelema korttelikokonaisuus valmistui vuonna 2012. Vastavalmistuneen ostoskeskuksen yhteyteen avattiin myös Myllypuron Mediakirjasto, joka korvasi Lähiöprojektin alussa avatun lehtien lukusalin. Myös Puu-Myllypuron rakentaminen alueen eteläpuolelle käynnistyi.

#### 5.2.5. Viides toimintakausi 2012–2015

Lähiöiden elinkeinorakenteen monipuolistaminen korostui toimintakaudella 2012–2015 kaupungin strategian mukaisesti (Santaoja, Ruotsalainen 2012). Lähiöitä haluttiin kehittää entistä urbaanimpaan ja monipuolisempaan suuntaan. Mukaan kehittämiseen tuli entistä enemmän myös kolmannen sektorin toimijoita, esimerkiksi Myllypurossa Metropolia osallistui uuden kampushankkeen suunnitteluun (Santaoja, Ruotsalainen 2014). Lähiöprojektin alusta asti suunnitteilla ollut Myllypuron Metroaseman peruskorjaushanke käynnistyi vuonna 2014 (kuva 10) ja rakenteilla olevan Metropolian kampusalueen on tarkoitus valmistua vaiheittain kesinä 2018 ja 2019 (Tilakeskus, 2014).

#### 5.2.6. Kuudes toimintakausi 2016–2017

Kuudes toimintakausi on vuonna 2017 loppuneen Lähiöprojektin viimeinen toimintakausi. Viimeisen toimintakauden teemoja olivat muun muassa lähiöiden myönteisen kehityksen tuominen julkisuuteen, vuorovaikutuksen lisääminen asukkaiden kanssa, sekä rakennuskannan ominaispiirteiden tukeminen ja täydennysrakentamisen edistäminen. Myllypuron osalta huomiota kiinnitettiin asukas- ja yritysysteistyöhön. (Ruotsalainen & Santaoja 2016)



*Kuva 10: Kuvassa Myllypuron vuonna 2014 kunnostettu metroasema. Kuva: Verner Heikkilä, 2017.*

#### 5.2.7. Yhteenvetoa Lähiöprojektista Myllypurossa

Lähiöprojektin toimintahistorian aikana pääpaino on siirtynyt yksittäisten lähiöiden kehittämisestä koko esikaupunkialueen kehittämiseen. Lähtötilanteessa olivat laman ravistelemat, peruskorjausten tarpeessa olevat 1960-luvun asuinalueet, joiden väestörakenne alkoi vanheta. Täydennysrakentaminen nähtiin Lähiöprojektin alussa lähinnä uusien asumismuotojen tuojana, sittemmin enenevissä määrin myös ympäristön elävöittäjänä. Lähiöiden rooli asuinalueina ei enää uuden vuosituhannen puolella riittänyt, vaan niiden kehittämisessä pyrittiin urbaanimpaan ja myös toiminnallisilta ominaisuuksiltaan kantakaupunkimaista ympäristöä vastaavaan lopputulokseen. Siinä missä Lähiöprojektin ensimmäiset kehittämisohjelmat korostavat lähiöasumista monipuolisena helsinkiläisenä asumismuotona, nähdään asuinalueaisuus myöhemmissä kehittämisohjelmissa ongelmana. Lähiöprojektin kehittämisohjelmissa on vuodesta 2008 lähtien jopa vältelty sanaa ”lähiö” ja puhuttu sen sijaan yleisemmin esikaupunkialueiden kehittämisestä. Esikaupunkialueet

pyritään kiinnittämään entistä tiiviimmin osaksi kaupunkimaista Helsinkiä sen sijaan, että ne olisivat omia asumisen yksikköjään.

### **5.3. Urban -yhteisöaloiteohjelma**

Euroopan unioni käynnisti ensimmäisen Urban -yhteisöaloiteohjelman vuonna 1994. Ohjelman tarkoituksensa oli puuttua Euroopan kaupunkien ongelmiin, kuten segregaatioon, korkeaan työttömyyteen ja fyysisen ympäristön laiminlyönteihin. Ohjelman hallinnointi tapahtui sitä toteuttavissa kunnissa, mikä on EU:n rakennerahasto-ohjelmille epätavallista. Ohjelma toteutettiin rahoittamalla kehittämishankkeita. Myllypuro-Kontula alueen kehittämiseen käytettiin 14,5 miljoonaa euroa. (Broman, 2008; 2011)

Suomessa Urban -ohjelman toteutukseen osallistui useita eri toimijoita, mm: Helsingin kaupunki, Vantaan kaupunki, Suomen Kuntaliitto, Mannerheimin lastensuojeluliitto, Suomen luonnonsuojeluliitto, Teollisuuden ja Työnantajain Keskusliitto, Kunta-alan ammattiliitto KTV, Kontula seura ry, Kurkimäki seura ry, Uudenmaan liitto, opetusministeriö, sosiaali- ja terveysministeriö, työministeriö, ympäristöministeriö ja sisäasiainministeriö. Lisäksi ohjelman kehittämistavoitteiden toteutukseen osallistuivat lukuisat paikalliset järjestöt ja muut toimijat. (Broman, 2011)

Euroopan unionin Urban -yhteisöaloiteohjelmalla on ollut kaksi toimintakautta Helsingissä ja Vantaalla, ensimmäinen Urban I vuosina 1997–1999 ja Urban II vuosina 2001–2010. Urban -ohjelmien tavoitteena oli puuttua kaupunkien sosiaalisiin ongelmiin, kuten segregaatioon, korkean työttömyyteen, sekä syrjäytymiseen. Myös fyysisen ympäristön laiminlyöntiin etsittiin parannuksia. Keinoina olivat sekä taloudellinen, että sosiaalinen elvyttäminen. Helsingissä kohdealueena oli molempina toimintakausina Myllypuro-Kontulan alue (Myllypuro, Kontula, Vesala, Kivikko ja Kurkimäki). Urban II -ohjelmassa mukana oli asuinalueiden lisäksi työpaikka-alueita (Itäkeskus, Roihupelto, Herttoniemi). Lisäksi Urban -ohjelmassa on ollut mukana alueita Joensuusta ja Vantaalta. Alueet valittiin huono-osaisuutta kuvaavien tunnuslukujen perusteella. (Broman, 2008; 2011)

Euroopan unionin päädyttyä vastuuyksikkönä toimi Euroopan komissio, joka kommunikoi Suomen sisäasiainministeriöön päin. Sisäministeriö ei ollut aiemmin ollut mukana lähiökehittämisessä, vaan vastuuministeriönä oli aiemmin toiminut

ympäristöministeriö. Sisäministeriö toimi nyt kuitenkin lähiökehittämisen parissa paitsi Urban -ohjelmien osalta, myös EU:n tavoite 2 -ohjelman kaupunkiosioissa. Myös ympäristöministeriö jatkoi kuitenkin lähiökehittämistä omine lähiöohjelmineen, rinnakkain sisäasiainministeriön EU -ohjelmien kanssa. (Broman, 2008)

Urban II -ohjelman kokonaisrahoitus oli 20,3 miljoonaa euroa, mikä teki ohjelmasta resursseiltaan suurimman kaupunkipolitiikan ohjelman vuosina 2001–2006 Helsingin seudulla. Rahoituksesta käytettiin 19,9 miljoonaa euroa eli 97,9 %. Tämä oli poikkeuksellisen hyvä käyttöprosentti rakennerahasto-ohjelmalle (Broman, 2011). Kolmannes varoista tuli valtion ministeriöiltä, neljännes EU:n aluekehitysrahastosta ja loput Helsingin ja Vantaan kaupungeilta. Julkisen rahoituksen lisäksi ohjelmassa oli jonkin verran yksityistä rahoitusta. (Broman, 2008)

#### **5.4. Urban -yhteisöaloiteohjelma Myllypurossa**

Euroopan unionin ensimmäinen Urban – yhteisöaloiteohjelma alkoi Myllypurossa työ- ja elinkeinoministeriön loppuraportin (Broman, 2011) mukaan vuonna 1997 ja loppui 1999, Urban II taas 2001–2010. Ohjelmaan kuului Myllypuron lisäksi Kontula uudempine lähialueineen (Vesala, Kivikko ja Kurkimäki). Lähiöprojekti ja Urban -ohjelma muodostivat yhdessä integroidun kokonaisuuden Myllypuro-Kontula alueen kehittämiseksi, jossa useammat hallintosektorit suuntasivat kehittämistoimenpiteitä alueelle, yrittäjien, asukkaiden ja järjestöjen osallistuessa myös alueiden kehittämiseen. Tällainen ”integroitunut kehittäminen” on ollut tärkeä osa useiden eurooppalaisten kaupunkien kehittämiss politiikkaa. (Broman, 2008)

Urban II -ohjelmalla oli lukuisia kehittämishankkeita Helsingissä, jotka liittyivät seuraaviin kolmeen toimintalinjaan: 1) Yritystoiminnan ja työllisyyden kehittämiseen, 2) asukkaiden omatoimisuuden tukemiseen ja syrjäytymisen torjumiseen ja 3) tekniseen tukeen. Näistä tekninen tuki liittyi ennen kaikkea 1) ja 2) hankkeiden väliseen kommunikaatioon ja sen tukemiseen, sekä hankkeiden hallinnointiin ja seurantaan. Osa hankkeista oli alkanut jo edellisen Urban -ohjelman aikana, ja osa jatkui vielä Urban II -ohjelman jälkeenkin. (Broman, 2011)

#### 5.4.1. Toimintalinja 1)

Ensimmäinen toimintalinja oli yritystoiminnan ja työllisyyden kehittäminen. Toimenpidekokonaisuudessa toimi kuusi hanketta Myllypuro-Kontulan alueella. Hankkeet pyrkivät työllisyyden parantamiseen yritystoiminnan tukemisen kautta. Keinoina olivat esimerkiksi Myllypurossa sijaitseva Itä-Helsingin yrityspiste IHYP, joka pyrki parantamaan alueen pienten ja keskisuurten yritysten toimintaedellytyksiä. Hanke paransi muun muassa rahoituspalveluiden saantia ja edisti yritysten verkostoitumista, sekä auttoi yrityksiä markkinoinnissa ja toimitilojen löytämisessä. Toinen hanke oli Urbanet-verkosto, joka kokosi naisryhmiä yhteistyöhön. Muita hankkeita olivat yrittäjiä tukeva Urbis-hanke, Urheilun keidas -kampanja, sekä Kontulan ostoskeskuksen kehittäminen. Myllypuro-Kontulan alueella tärkein työllistämiseen keskittynyt hanke oli muun muassa työvalmennuskursseja tarjoava Melluraide-hanke. Hanke toimi Kontulan ostoskeskuksella vuosien 1997–2006 ajan, jo ensimmäiseltä Urban -kaudelta lähtien. (Broman, 2011)

#### 5.4.2. Toimintalinja 2)

Toimintalinja 2) oli asukkaiden omatoimisuuden tukeminen ja syrjäytymisen torjuminen. Tämän toimintalinjan tarkoituksena oli tarjota asukkaille mahdollisuuksia osallistua ympäristönsä kehittämiseen ja lisätä lähiöiden toiminnallista monipuolisuutta, toimivuutta ja arvostusta. Heikoimmin tavoitettavien ryhmien tavoittamiseksi etsittiin uusia toimintamalleja. Keskeisiä hankkeita olivat esimerkiksi Helsingin sosiaaliviraston Sateenkaari-hanke, joka helpotti EU-projektin hallinnon ja asukasryhmien välistä kommunikaatiota, sekä erinäiset kaupunkikulttuuri- ja taidehankkeet. Kontulassa paikallisten yhdistysten järjestämästä KontuFestarista on muodostunut jokavuotinen perinne, joka jatkuu edelleen. Myllypurolaisten elämää 1960-luvun lähiössä dokumentoitiin valtion taidemuseon Kiasma-teatterin toteuttamassa Elämää Myllypurossa -hankkeessa. Syrjäytymistä ehkäiseviä hankkeita olivat esimerkiksi A-klinikkasäätiön Itä-Viitta, joka teki kenttätyötä alueella suonensisäisiä huumeita käyttävien tavoittamiseksi ja hoitoon ohjaamiseksi. (Broman, 2011)

#### 5.4.3. Toimintalinja 3)

Kolmannen toimintalinjan muodosti tekninen tuki. Kolmannen toimintalinjan tarkoitus oli tukea hankkeiden hallinnon organisoimista, sekä hankkeiden toteuttaminen, niiden seuranta ja valvonta. Tämän toimenpidekokonaisuuden tarkoituksena oli varmistaa hankkeiden tehokas valmistelu ja toteutus, niiden koordinointi, sekä kassavirtojen tehokas ja ajantasainen hallinta. Tiedottamisen, yleisöpalvelun, seurannan, arvioinnin, raportoinnin tukemisen ohella seurantajärjestelmiä ja arviointimenetelmiä kehiteltiin, sekä yhteistyötä rahoittajatahojen ja muiden sidosryhmien kanssa tuettiin. Kokemuksia lähiöiden kehittämisestä vaihdettiin muiden kotimaisten kaupunkien kesken, mutta myös eurooppalaisten kaupunkien kesken. Kansainvälinen yhteistyö ja kokemusten vaihto Euroopan kaupunkien välillä olivat yksi Urban II -ohjelman painopisteistä. (Broman, 2011)

#### 5.4.4. Yhteenvetoa Urban -ohjelmista

Urban II -ohjelman loppuraportissa (Broman, 2011) todetaan ohjelman jättäneen jälkeensä paljon hyviä toimintatapoja alueille, vielä hankkeiden päätyttyäkin: yhteistyön verkostoja, poikkihallinnollisia työtapoja, kumppanuuksia ja vahvistuneita kansalaisjärjestöjä. Alueellinen yhteistyö lisääntyi ohjelman myötä. Ohjelma tuotti myös paljon uutta tietoa ja julkaisuja. Raportissa todetaan tosin myös ohjelman epäonnistuneen segregaaation suunnan kääntämisessä, positiivista lumipalloeefktiä ei oltu raportin mukaan saatu aikaiseksi. Tämä vaatisi kaupunkien ja valtion pitkäaikaisempaa yhteistyötä ja esimerkiksi uusia linjauksia asunto- ja sosiaalipolitiikassa. Ohjelma oli kuitenkin kokonaisuudessaan varsin onnistunut.

Helsingin kaupungin lähiöprojekti ja EU:n Urban-ohjelmat pyrkivät kaikki vahvistamaan eri hallintokuntien välistä yhteistyötä ja aktivoimaan asukkaita ja muita paikallisia toimijoita. Urban-ohjelmiin ei kuulunut asuntopolitiikka tai peruskorjaukset, vaan Lähiöprojekti ja Helsingin kaupunki olivat vastuussa näistä täydennyskaavoittamisen ja peruskorjausten muodossa (Broman, 2008). Urban ohjelma perustui eurooppalaiseen alueuudistus kokemukseen, jonka mukaan alueen vahvuuksia tulisi vahvistaa ja ongelmia korjata tasapainoisesti. Pelkästään ongelmiin keskittyminen voi leimata aluetta kielteisesti ja ainoastaan vahvuuksiin keskittyminen

voi taasen jättää alueen selviytymään ongelmistaan yksin. Pelkkiin vahvuuksiin keskittyminen voi sille otollisella alueella myöskin käynnistää gentrifikaatio-ilmion, jolloin varakkaat asukasryhmät syrjäyttävät alueen alkuperäisiä asukkaita muille asuinalueille (Broman 2008). Toisinaan pyrkimys gentrifikaatioon on ollut jopa tarkoituksenmukaista alueiden kehittämisessä (BMVBS / BBR, 2007)

Sekä Lähiöprojekti että Urban -ohjelmat ovat onnistuneita esimerkkejä eri hallintokuntien ja järjestöjen ja toimijoiden välisestä yhteistyöstä ja suunnitelmallisesta, systemaattisesta ja ammattimaisesta toiminnasta lähiöiden kehittämiseksi. Lisäksi ne ovat toimineet hyvin keskenään, samanaikaisesti ja toisiaan täydentäen.

### **5.5. Täydennysrakentaminen lähiöiden kehittämisen työkaluna**

Helsingin kaupungin ympäristöstä vastaava apulaispormestari Anni Sinnemäki (vihreät) kertoo Helsingin Sanomissa 15.6.2017 (Laitinen, 2017) Helsingin kaupungin pyrkivän nostamaan esimerkiksi Myllypuron, Kontulan, Siltamäen, Meri-Rastilan ja Jakomäen profilia täydennysrakentamisella. Tavoitteena on asuinalueiden eriarvoistumisen pysäyttäminen, johon täydennysrakentamisen uskotaan auttavan lisäämällä alueen houkuttelevuutta myös alueen ulkopuolella asuvien silmissä. Sinnemäki tulkitsee myönteisen kehityksen jo alkaneen Myllypurossa.

Myllypuro on täydentynyt paljon sen valmistumisen jälkeen, etenkin vuosituhanen vaihteesta lähtien. Uusia asuinalueita ovat Puu-Myllypuron alue ja Alakiventien alue. Lisäksi Myllypuron keskus on sen uudistumisen yhteydessä täydentynyt asuinrakennuksilla. Myllypuron pientaloalueet ja Hallainvuori ovat täydentyneet 1950-luvulta aina tähän päivään. Vaikka täydennysrakentamista perustellaan usein lähiöiden kehittämisellä, on taustalla myös paine saada Helsinkiin lisää asuntoja. Parhaimmillaan täydennysrakentaminen pystyy vastaamaan kumpaankin tavoitteeseen. Myllypurossa täydennysrakentaminen on toteutettu pääasiassa alueen reunoilla: vanha metsälähiökokonaisuus on säilynyt yhtenäisenä.

Täydennysrakentamisen ideana on hyödyntää kaupunkirakenteen sisällä olevat ”hukkapalat” ja kehittää kaupungin fyysisiä rakenteita siten, että väestölliset ja toiminnalliset edellytykset paranevat. Täydennysrakentaminen on siis alueen fyysistä tehostamista, jonka tarkoituksena on ylläpitää alueen palvelutasoa tai jopa parantaa

sitä kuluttajamäärien kasvaessa. Helsingin kaupunkisuunnitteluvirasto perustelee täydennysrakentamista kaupunkikuvan ja asuinympäristön laadun parantamisella ja imagon kohottamisella. Taustalla on myös taloudellisia syitä, kuten olemassa olevan infrastruktuurin ja liikenneinvestointien tehokkaampi hyödyntäminen. Kaupungin väestönkasvu asettaa omat paineensa täydennysrakentamiselle ja toisaalta rakennuskantaa monipuolistamalla pyritään alueen väestörakenteen monipuolistamiseen. Esimerkiksi ikääntyvälle alueelle voidaan houkutella lapsiperheitä uudella pientalorakentamisella (Marttila ja muut, 2006).

Jos asuntojen matala hintataso altistaa alueen kurjistumiselle, voidaan kalliimpien uudisasuntojen olettaa houkuttelevan alueelle hyväosaisempaa väestöä, joka puolestaan kohottaa alueen sosioekonomista profilia. Uudisasuntojen suhteelliset hinnat laskevat kuitenkin nopeasti, joten niiden asuinympäristön imagoa piristävä vaikutus on parhaimmillaankin väliaikainen. Kuitenkin uudisrakentamisella saattaa olla välitön vaikutus ihmisten mielikuviin tietystä alueesta, jolloin ne voivat ehkäistä negatiivisen kehityskierteen syntymistä kyseisellä alueella. Esimerkiksi Myllypuron ostoskeskuskorttelin kokonaisvaltainen uudistus saattaa vaikuttaa ihmisten mielikuviin koko alueesta, jolloin se parhaimmillaan käynnistää positiivisen kehityskulun alueen kehittymiselle.

Parhaimmillaan täydennysrakentaminen palvelee koko kaupunkia lisäämällä asuintarjontaa ja eheyttämällä kaupunkirakennetta. Yhä useampi asukas suhtautuu kuitenkin entistä kriittisemmin täydennysrakentamiseen. Vuonna 2010 täydennysrakentamisen omalla asuinalueella hyväksyi jopa 54 % prosenttia, jos sen sijoittamiseen ja suunnitteluun pääsisi itse vaikuttamaan. Vuonna 2017 vastaava osuus on enää 34 % (Strandell, 2017). Tästä voi päätellä, ettei täydennysrakentaminen ole viime vuosien aikana ollut pelkästään onnistunutta.

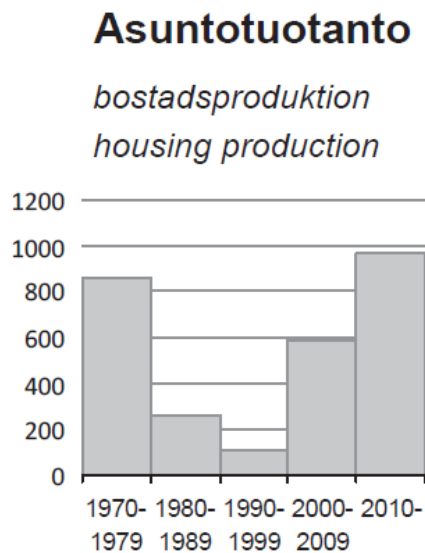
Koska samaa maa-alaa ei pääsääntöisesti voi käyttää kerrallaan kuin yhteen tarkoitukseen, on täydennysrakentamisessa aina kyse maankäytön vaihtoehtoiskustannuksesta, eli viime kädessä arvoista. Arvostetaanko enemmän uusia asuinrakennuksia vai viheraluetta? Arvostetaanko alueen nykyisten asukkaiden mielipidettä vai pidetäänkö uusien asuntojen saamista tärkeämpänä? Maankäyttö on melko mustavalkoinen, ja siten voimakkaasti mielipiteitä jakava asia. Samaa maa-aluetta ei voi käyttää sekä liito-oravien pesintään, että uuteen kerrostalokortteliin.



Täydennysrakentaminen, kuten muukin rakentaminen, on luonteeltaan hyvin pitkäikäistä ja peruuttamatonta. Siksi jokainen täydennysrakentamisprojekti vaatii omaa, tapauskohtaista harkintaa onnistuakseen ja tuottaakseen kestävää, viihtyisää asuinympäristöä ja kaupunkia.

## 5.6. Täydennysrakentaminen Myllypurossa 2000- ja 2010-luvuilla

Myllypuroon on tullut paljon uutta rakennuskantaa viime vuosikymmeninä (kuvio 5). Kokonaan uusia, omanlaisiaan asuinalueita on kaavoitettu. Uusien alueiden rakentumisella on varmasti omat vaikutuksensa Myllypuroon alueena, sekä mielikuviin alueesta. Etenkin Myllypuron keskustan uudistumisella on oletettavasti suuri merkitys kaikille myllypurolaisille ja Myllypuron maineelle.



Kuvio 5. Asuntotuotanto Myllypurossa 1970-luvulta lähtien. Lähde: Tikkanen, 2017.

### 5.6.1. Puu-Myllypuro

Uusi, eteläiseen Myllypuroon rakennettu pientaloalue Puu-Myllypuro jatkaa suomalaista puukaupunkiperinnettä. Alueen suunnittelusta järjestettiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu vuonna 2003, liittyen valtakunnalliseen Moderni puukaupunki -hankkeeseen. Kilpailun voitti Arkkitehtityöhuone Artto Palo Rossi Tikka Oy/Aaro Artto. Myllypuron puutaloissa perinteinen rakennusmateriaali puu yhdistyy uuteen arkkitehtoniseen näkemykseen ja nykyaikaisiin laatuvaatimuksiin. Alue yhdistyy suureen puistokokonaisuuteen, johon kuuluvat I maailmansodan linnoituslaitteet

Korkeakallion puistossa, sekä maisemoitava täyttömäki Alakiventiellä (Piimies & Snellman 2007).

#### 5.6.2. Alakiventien alue

Alakiventielle rakennettiin ensimmäisen kerran jo 1970-luvulla, mutta talot jouduttiin myöhemmin purkamaan saastuneen maaperän takia 2000-luvun taitteessa. Tapauksen myötä noin 500 ihmistä joutui muuttamaan. Maan puhdistamisen jälkeen alueelle rakennettiin jälleen koteja 400 ihmiselle. Asuintalot ovat laadukkaita rivi- tai pienkerrostaloja. Täyttömäki on kunnostettu puistoksi. (Piimies & Snellman 2007).

#### 5.6.3. Myllypuron keskus

Myllypuron ostoskeskuksen ja sen ympäristön kokonaisvaltainen uudistaminen on kaikista näkyvin yksittäinen kehittämistoimenpide, mitä alueella on tehty. Vanha ostoskeskus purettiin vuonna 2009 ja vuonna 2012 tilalle nousi kokonaan uudenlainen, keskustakorttelimainen ostoskeskus. Liikkeet siirtyivät asuinkerrostalojen kivijalkoihin ja keskelle tuli aukio. Lähion ostoskeskuksessa asioivat pääsääntöisesti kaikki alueen asukkaat ja se on usein lähion parhaiten tunnettu kohde myös ulkopuolisten keskuudessa. Siten ostoskeskuksen ja sen ympäristön uudelleen rakentamisella on keskeinen osa koko Myllypuron maineen uudistamisessa. Myllypuron ostoskeskuksen uudistaminen tapahtui yhteistyössä Helsingin kaupungin ja Citycon Oyj:n välillä ja vaati toteutuakseen muun muassa kokonaan uuden asemakaavan laatimista alueelle, sekä entisen ostoskeskuksen osakkaiden ostamista ulos. Ostoskeskuksen uudistaminen voidaan kytkeä myös osaksi Myllypuron pitkäaikaisempaa kehittämisen jatkumoa, sillä sen uudistamista suunnitellaan jo vuosien 2000–2003 Myllypuron kehittämisohjelmassa (Korhonen-Wälmä, 2001 a).

#### 5.6.4. Myllypuron vanha ostoskeskus

Myllypuron vanha ostoskeskus valmistui vuonna 1966. Myllypuron suunnittelun alkuvaiheessa Helsingin kauppakamarilta pyydettiin konsultaatiota likeyritysten tarpeesta Myllypuron alueelle. Kauppakamari vastusti asuinkerrostalojen pohjakerroksiin sijoitettavia kivijalkamyymälöitä ja puolsi palveluiden keskittämistä ostoskeskukseen. Lopullisessa kaavassa Pentti Aholan toimisto päätyi kahteen

ostoskeskukseen, jotka sijoitettaisiin Myllypuron läpi halkaisevan Orpaanportaan kävelykadun molemmin puolin. (Valkonen, 2005)

Kiinteistöä pyrittiin ajan saatossa kohentamaan pienin korjailuin, mutta asukkaat tuomitsivat sen epäviihtyisäksi jo ensimmäisen Lähiöprojektin toimintakaudelta alkaen. Myös Museovirasto on luokitellut Myllypuron vanhan ostoskeskuksen luokkaan (3), eli arkkitehtonisilta arvoiltaan ei merkittävään luokkaan (Saresto ym., 2004). Eiston (2004) tekemän selvityksen mukaan Myllypuron vanha ostoskeskus oli vuonna 2004 myös palveluiltaan yksipuolistunut verrattuna vuoteen 1994, jolloin pankkien, elintarvikemyymälöiden ja erikoiskauppojen osuus oli suurempi. On selvää, että Itäkeskuksen kauppakeskuksen valmistuminen vuonna 1984 ja metron saapuminen Myllypuroon kaksi vuotta myöhemmin ovat pikkuhiljaa näivettäneet Myllypuron palveluita.

Myllypuron entisen ostoskeskuksen kiinteistössä oli liike- ja varastotiloja yhteensä noin 5800 m<sup>2</sup> (Eisto, 2004). Näistä päivittäistavarakauppoja oli 29 %, ravintoloita ja kahviloita 40 % ja muita kaupallisia palveluita 29 %. Omistajarakenne oli vanhoille ostoskeskuksille tyypillinen, paljon kritisoitu hajaomistajuus. Suurimpia omistajia vuonna olivat HOK-Elanto, Anne Wahlström, Ararat Rice and Food, sekä Citycon Oyj (Eisto, 2004). Citycon osti myöhemmin muut osakkaat ulos yhdessä Helsingin kaupungin kanssa, jotta uuden ostoskeskuskorttelin rakentaminen saattoi alkaa. Uuden Myllypuron ostoskeskuksen omistajaksi tuli Citycon, joka kuitenkin myi omistajuutensa loppukesästä 2017 yhdysvaltalaiselle Cerberukselle (Citycon Oyj, 2017). Esimerkiksi Mäenpään (2013) tutkimuksissa lähiöostoskeskusten hajaomistajuuden korvaamiseksi on kehitelty erilaisia korvaavia toimintamalleja, kuten omistajuuden tai vähintään johtamisen keskittäminen ammattitaitoiselle taholle. Mäenpään mukaan tällainen omistajuuden uudistaminen toteutetaan luontevimmin täydennysrakentamisen yhteydessä, jolloin myös ulkopuolisten investoijien mielenkiinto kohteeseen kasvaa. Eli juuri, kuten Myllypurossa toimittiinkin.

### 5.6.5. Ostoskeskuksen alueen uudistaminen

Uuden ostoskeskuksen rakentaminen alkoi vuonna 2009 vanhan ostoskeskuksen purkamisella. Uusi keskuskorttelimainen ostoskeskus valmistui vuonna 2012 uusine asuintaloineen (kuva 11). Vuokrattavien liikeilojen pinta-ala nousi noin 6000 neliömetristä 7100 neliömetriin (Citycon, 2017) uuden ostoskeskuksen rakentamisen yhteydessä. Mäenpään ja Harjusen (2015) haastattelun tuloksista käy ilmi, että enemmistö (57 %) vastaajista pitää uutta ostoskeskusta sopivan kokoisena ja noin kolmannes (36 %) kiittelee sitä viihtyisäksi. Myllypuron ostoskeskus toimii ensisijaisena paikkana ruokaostoksille 57 % vastaajista, mutta liikevalikoimaa ei voi muuten pitää houkuttelevana vastausten perusteella, sillä sen vastasi asiointisyykseen ainoastaan 6 % Myllypuron ostoskeskuksessa asioivista vastaajista. Merkittävin syy asioida ostoskeskuksessa on sen sijainti lähellä kotia tai muita päivittäisiä kulkuyhteyksiä.



*Kuva 11. Myllypuron uudistunut ostoskeskus. Kuva: Verner Heikkilä, 2017.*

Myllypuron uuden ostoskeskuksen keskitetty, ammattitaitoinen ja yksityinen omistajuus ei Mäenpään ja Harjusen (2015) tutkimuksen valossa näytä toimivan

odotetulla tavalla Myllypurossa. Myllypuron uusi ostoskeskus on hyvin erilainen kuin suuret kauppakeskukset: sen valttikortti on valikoiman sijaan sen paikallisuus. Syyksi keskitetyn omistajuuden toimimattomuuteen tutkimuksessa epäilläänkin kykenemättömyyttä vastata paikallisiin tarpeisiin. Esimerkiksi kommunikaatio yrittäjien ja johdon välillä ei haastateltujen yrittäjien mukaan toimi hyvin (Harjunen & Mäenpää, 2015). Kokonaisuutena Myllypuron uusi ostoskeskus ei vaikuta erottuvan edukseen hajanaisesti omistetuista perinteisistä lähioستoskeskuksista. Uuden ostoskeskuksen myötä Myllypuroon on kuitenkin tullut lisää asuntoja, baarit ovat vähentyneet ja ostoskeskuksen ympäristö on siistiytynyt – joskin nämä seikat voivat olla kokijasta riippuen myös negatiivisia.

#### 5.6.6. Myllypuron keskuksen julkiset palvelut

Myllypuron systemaattinen kehittäminen, kuten ostoskeskuksen uudistaminen ja runsas täydennysrakentaminen, eivät ole onnistuneet merkittävästi monipuolistamaan kaupallisten palveluiden tarjontaa alueella. Sen sijaan alueen julkisten palveluiden tarjonnassa on tapahtunut 2000-luvun taitteesta lähtien huomattavaa kehitystä. Myllypuron ensimmäisen Lähiöprojektin kehittämisohjelmassa (Korhonen-Wälmä, 1996) todetaan julkisten palveluiden olevan olemattomat: kirjasto ja terveysasema uupuivat, samoin sisäliikuntatiloja mainitaan olevan keskimääräistä vähemmän.

Vuonna 2017 tilanne on toinen. Myllypuro on runsaista liikuntapalveluistaan tunnettu. Alueella toimii Helsingin kaupungin ylläpitämät Liikuntamylly, Myllypuron Pallomylly sekä Myllypuron liikuntapuisto. Näiden lisäksi Myllypurossa toimii myös yksityinen Arena Center Myllypuro. Julkisten liikuntapalveluiden ohella alueella toimivat myös Mediakirjasto, sekä Myllypuron terveysasema. Julkisten palveluiden kirjo on siis huomattavasti parantunut Myllypuron alueella.

Myllypuron ostoskeskuksen ja sen lähiympäristön uudistaminen ei ole lopulta suuresti muuttanut alueen kaupallista palvelurakennetta. Peruspilarit ovat yhä pysyneet muuttumattomina: Myllypuron ostoskeskuksen vahvuus on yhä sen sijainti lähellä myllypurolaisia. Erikoisemmat ostokset tehdään Itäkeskuksessa, mutta Myllypuron ostoskeskuksen merkitys päivittäispalveluiden tarjoajana on yhä merkittävä.

### **5.7. Yhteenvetoa aluekehittämistoimenpiteistä Myllypurossa**

Myllypuron metsälähiö on kehittynyt viimeisimmän parinkymmenen vuoden aikana paljon: alueelle on suunnattu resursseja niin EU:n, valtion, kunnan, kuin yksityisten toimijoidenkin toimesta. Myllypuron vanha metsälähiöosa on uudistuksista huolimatta onnistunut säilyttämään pitkälti alkuperäisen ilmeensä: täydennysrakentaminen on tapahtunut alueen reunoilla ja toisaalta sen keskustassa (ostoskeskuksen ympäristö). Etenkin julkiset palvelut ovat lisääntyneet ja niiden säilyminen on entistä turvatummaa uusien asuinalueiden myötä. Vanhaa rakennuskantaa on kunnostettu, usein alkuperäisilmettä kunnioittaen. Viheralueita on siistitty, metsäisestä ilmeestä tinkimättä. Lopputuloksena Myllypuro on vuonna 2017 hyväkuntoinen metsälähiö uudistuneella keskustalla ja uusilla asuinalueilla.

## 6. Aineisto ja menetelmät

### 6.1. Aineisto: kauppahintatilasto-tietokanta

Aineistona tässä tutkimuksessa toimii Kiinteistövälitysalan Keskusliiton hintaseurantapalvelun kauppahintatilasto-tietokanta. Tietokanta käsittää kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien hintaseurantapalveluun syöttämää tietoa tekemistään asuntokaupoista. Data perustuu siis kiinteistövälittäjien ja rakennuttajien toimittamiin kauppahintatietoihin. Tietoja palveluun on kerätty vuodesta 1999 lähtien.

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton jäsenistä suurin osa on tällä hetkellä kyseisen palvelun asiakkaina. Kiinteistövälitysalan Keskusliitto edustaa noin 75 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa. Hintaseurantapalvelua käyttää lisäksi merkittävä osa liittoon kuulumattomia välittäjiä.

Jokaisesta kaupasta tallennetaan tietokantaan myyntihinnan ja velattoman hinnan ohella tietoja muun muassa asunnon koosta, rakennusvuodesta, kunnosta, asuinkerroksesta, sekä katuosoite, kaupunginosa ja niin edelleen. Koska kiinteistövälittäjät ja rakennuttajat syöttävät nämä tiedot itse, ei kaikkia kohtia ole aina täytetty. Tämän tutkimuksen kannalta tärkeimmät tiedot, eli asunnon velaton myyntihinta, kaupunginosa, myyntipäivä, rakennusvuosi ja asunnon koko löytyvät kuitenkin lähes jokaisesta tietokantaan kirjatusta kaupasta. Tässä tutkimuksessa on hyödynnetty myös tietokannan tietoja myynnin aloitusajankohtaan ja rakennuksen tyyppiin liittyen.

Kauppahintatilasto-tietokanta sisältää yhteensä yli 136 000 kauppaa. Pihlajamäki yli 1300, Myllypuro yli 1400, Kontula yli 2100 ja Vuosaari yli 4500 kauppaa. Yksittäisiä kauppia jätettiin tarkastelun ulkopuolelle, sillä mukaan ei otettu puutteellisesti dokumentoituja tai epäselviä tapauksia. Esimerkiksi Pihlajamäki/Pihlajisto -vaihtumisaalueelle sijoittuneet tapaukset jätettiin pois tarkastelusta, samoin kaikki neliöhinnaltaan alle 1000 euroa olevat asunnot on poistettu (yhteensä 6 kpl). Käytetyn aineiston alkuvuosina kauppia ei tallennettu tietokantaan kattavasti. Tästä syystä tarkastelua ei voida kaikissa tapauksissa tehdä tarpeeksi luotettavasti ensimmäisten vuosien ajalta (1999–2002).

Jotta Myllypurossa tapahtuneiden uudistusten vaikutuksista Myllypuron arvonnousuun voidaan tehdä johtopäätöksiä, täytyy verrokkialueiden olla Myllypuron

kanssa mahdollisimman identtisiä. Raja 1960-luvulla rakennettuun asutokantaan sulkee luotettavasti pois rakennukset, joista ei tässä tutkimuksessa olla kiinnostuneita. Muualla kuin varsinaisessa metsälähiössä olevien asuinrakennusten jättäminen tarkastelun ulkopuolelle on tärkeää etenkin Vuosaaren kaltaisissa tapauksissa, joissa nykyinen kaupunginosa on paljon alkuperäistä metsälähiötä laajempi. Tässä tutkimuksessa kiinnostuksen kohteena ovat nimenomaan vanhat, 1960-luvulla rakennetut metsälähiöt ja niiden hintakehitys. Tarkastelussa verrataan Myllypuroa muihin vastaaviin metsälähiöihin.

## **6.2. Tutkimusmenetelmät**

Tämän tutkimuksen menetelminä ovat aineiston pohjalta muodostetut aikasarjat, lineaarinen regressioanalyysi, prosentit ja indeksit, sekä Pearsonin korrelaatiokerroin. Tilastollisia menetelmiä täydentää niiden kuvaileva analyysi. Keskiössä on Myllypuron 1960-luvulla rakennettujen asuntojen vuotuisten neliöhintojen keskiarvojen vertaaminen Kontulan, Pihlajamäen ja Vuosaaren 1960-luvun asuntojen keskineliöhintoihin. Myllypuron asuntojen keskimääräisiä myyntiaikoja tutkitaan suhteessa verrokkilähiöihin ja Helsinkiin.

Absoluuttisten keskineliöhintojen vertailun lisäksi tutkitaan myös kunkin lähiön prosentuaalista kasvua eri aikaväleillä. Tutkimuksessa olevien lähiöiden prosentuaalista kasvua verrataan myös koko Helsingin 1960-luvun rakennuskannan keskimääräiseen prosentuaaliseen kasvuun. Myllypuron asuntojen keskineliöhintojen prosentuaalista muutosta verrataan Kontulan asuntojen keskineliöhintojen muutokseen Pearsonin korrelaatiokertoimen avulla.

Lineaarisella regressioanalyysillä tutkitaan, selittääkö Myllypuron keskustan uudistuminen yhdessä talouskasvun (BKT per asukas) kanssa hintojen kehitystä paremmin, kuin pelkkä talouskasvu. Tarkoituksena on siis tutkia, paraneeko regressiomallin selittävyys, kun siihen lisätään muuttuja. Tämä selviää vertailemalla korjattuja  $R^2$  -lukuja keskenään. Jos uuden muuttujan lisääminen parantaa regressiomallin selittävyyttä (korjattu  $R^2$ ), on kyseisellä muuttujalla merkitystä selitettävän ilmiön kannalta. (Heikkilä, 2010)

Verrokkilähiöiden valinnalla ja tarkastelun rajaamisella 1960-luvun asutorakennuskantaan on pyritty varmistamaan tulosten luotettavuus. Oletuksena on, että alueiden ollessa ominaisuuksiltaan mahdollisimman samanlaisia keskenään,



voidaan tuloksista tehdä johtopäätöksiä kehittämistoimenpiteiden vaikutuksista Myllypuron hintakehitykseen, silloin kun se selvästi poikkeaa vertailulähiöistä. Rajauksilla on pyritty vähentämään keskeisten asuntomarkkinoilla vaikuttavien tekijöiden vaikutuksia asuntojen hintakehitykseen ja siten myös tämän tutkimuksen tuloksiin. Rajaamalla tarkastelu 1960-luvun asuntokantaan myös asuntojen koko, tyyppi, suuret remontit, ominaisuudet ja varustetasot ovat keskenään samankaltaiset, eivätkä siten aiheuta suuria vaihteluita asuntojen keskineliöhintoihin jollain alueella. Myös asunnon ulkopuoliset hintaan vaikuttavat ominaisuudet ovat samankaltaiset mainetta, asukasprofiilia, saavutettavuutta, palvelurakennetta ja ulkoilualueita myöten. Siten tulosten tulisi mahdollisimman puhtaasti kertoa juuri kehittämistoimenpiteistä ja muutoksista alueen arvostuksessa.

### **6.3. Tutkimuskysymykset**

Tutkimuskysymys 1: Selittykö Myllypuron asuntojen hinnannousu uudistuotannon suurella määrällä?

Tutkimuskysymys 2: Selittykö Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan arvonnousu Myllypuron sisäisillä tekijöillä, vai onko kyseessä yleisemmin lähiöihin tai Helsingin asuntomarkkinoihin liittyvä trendi?

Tutkimuskysymys 3: Selittääkö Myllypuron ostoskeskusuudistuksen valmistuminen vuonna 2012 Myllypuron 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhintojen kehitystä?

## 7. Tulokset ja analyysi

Tässä luvussa esitellään tutkimuskysymyksiin saadut tulokset. Tulokset käydään läpi tutkimuskysymys kerrallaan: Ensin esitetään tutkimuskysymys, sitten tulokset ja niiden sanallinen tulkinta ja avaaminen. Viimeisenä on tiivis vastaus alussa esitettyyn tutkimuskysymykseen saatujen tulosten pohjalta.

### 7.1. Myllypuron rakennuskannan hintakehitys

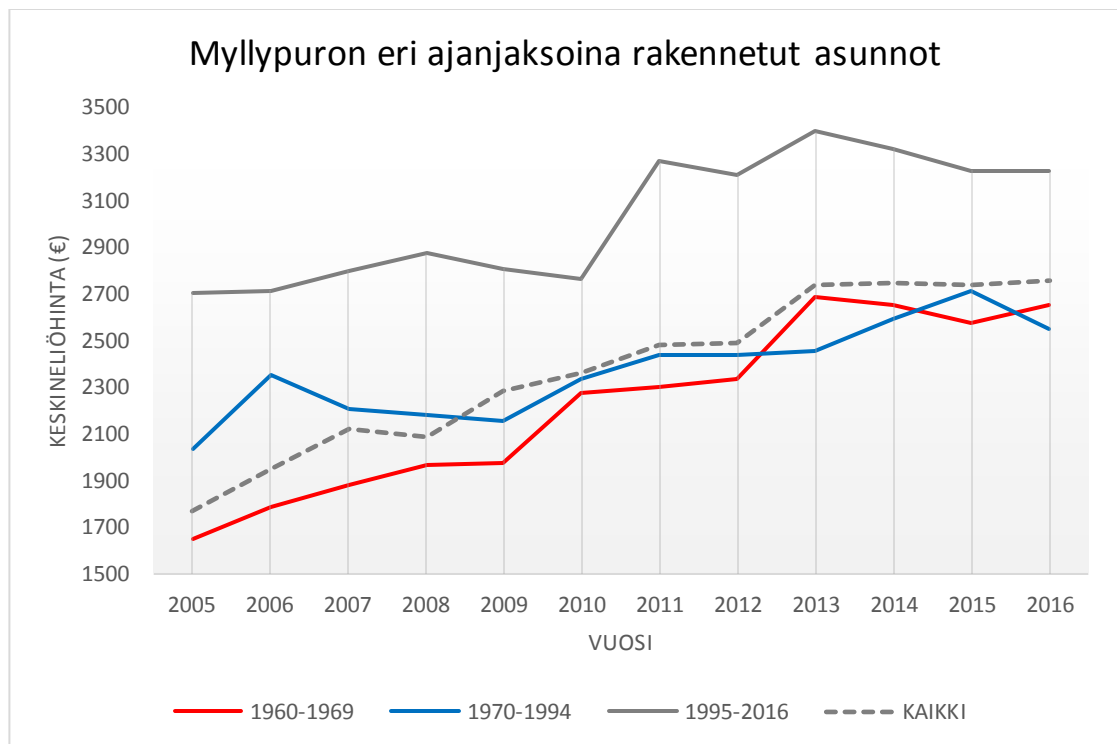
Ennen kuin verrataan Myllypuron 1960-luvulla rakennettua metsälähiöosaa tutkimuksen verrokkimetsälähiöihin, on syytä tarkastella sen suhdetta Myllypuron muuhun rakennuskantaan. Suurin osa Myllypuron asutokannasta sijaitsee yhä Myllypuron metsälähiössä: Myllypuron rakennuskanta muodostuu pitkälti kerrostaloasunnoista, myös 85 % hintatietokanta-aineiston asunnoista on kerrostaloasuntoja. 71 % tietokannan asunnoista on rakennettu 1960-luvulla. Tutkimalla Myllypuron eri ajanjaksoilla rakennettujen asuntojen suhdetta toisiinsa, saadaan myös parempi käsitys siitä, mistä Myllypuron kaikkien asuntojen keskimääräinen hinnannousu lopulta koostuu.

→ Tutkimuskysymys 1: Selittykö Myllypuron asuntojen hinnannousu uudistuotannon suurella määrällä?

Kun tarkastellaan muutoksia Myllypurossa vuosien 2005–2016 aikana myytyjen asuntojen kauppahinnoissa rakennusvuoden mukaan, erottuu uusi asutokanta luonnollisesti hintavimpana vaihtoehtona (kuvio 6). Uusi rakennuskanta on tarkasteluvälillä täydentynyt, joten kuvion 6 perusteella ei voi tehdä johtopäätöksiä sen arvostuksen muutoksesta. Uudistuotanto tekee siihen omat nousupiikkinsä.

Sen sijaan vanhemman rakennuskannan hintakehitys kertoo nimenomaan jo olemassa olevan rakennuskannan arvostuksen muutoksesta, sillä rakennuskanta on sama koko tarkastelujakson ajan. Kuviosta 6 käy ilmi, miten 1960-luvun asutorakennuskanta on ottanut 1970–1994 aikana rakennettujen asuntojen neliöhintaa kiinni: viime vuosina 1960-luvulla rakennettujen asuntojen neliöhinta on mennyt jopa ohi vuosina 1970–1994 rakennetuista. Vuonna 2016 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhinta on noussut 61 % vuodesta 2005, kun taas 1970–1994 vuosina rakennettujen asuntojen keskineliöhinta on noussut vain 25 % vuoden 2005 lähtötilanteesta. Kaikista

uusimman rakennuskannan keskineliöhinta on noussut 29 % vuodesta 2005–2016, mutta koska tämä luokka on tarkasteluvälillä täydentynyt uudistuotannolla, ei nousu kerro mitään jo olemassa olevan rakennuskannan arvostuksen muutoksesta.



*Kuvio 6. Myllypuron vanhan, 1960-luvun asuinrakennuskannan keskineliöhinnat ovat nousseet vuodesta 2005 eteenpäin jopa enemmän kuin Myllypuron uudemman, 1970–1994 rakennetun asuinrakennuskannan keskineliöhinnat. Keskihajonnat liitteessä.*

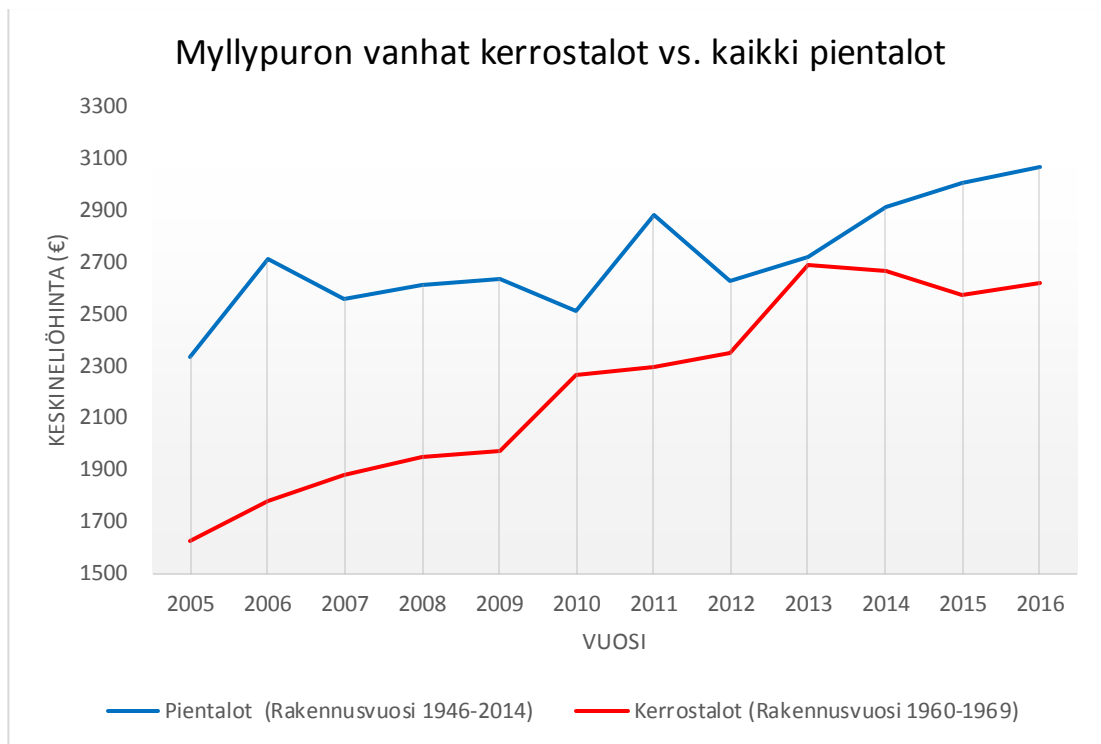
1960-luvun rakennuskannan neliöhinnan muutokset Myllypurossa antavat viitteitä siitä, että nimenomaan Myllypuron metsälähiöosan arvostus olisi noussut Myllypuron muita osia enemmän. Alueen systemaattinen kehittäminen, ostoskeskuksen uudistuminen ja julkisten palveluiden lisääntyminen ovat vaikuttaneet todennäköisesti kaikista vahvimmin juuri Myllypuron vanhaan osaan, jonne kehittämistoimenpiteet ovat enimmäkseen kohdistuneet. Myllypuron keskusta on uudistunut täysin ja etenkin julkiset palvelut ovat kohentuneet (*Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa* -luku 5). Lisäksi 1960-luvun rakennuskannan remontoimiseen on käytetty huomattavasti resursseja (etenkin ensimmäisen ja toisen Lähiöprojektin kaudella vuosina 1996–2004 mm. hissejä ja parvekkeita rakennettiin ja rakennuskantaan tehtiin peruskorjauksia). Asunto-osakeyhtiöillä oli mahdollisuus myös valtion tukeen (ks. Luku 5.2. *Helsingin*

*kaupungin lähiöprojekti Myllypurossa*). Vastaavasti 1970–1994 rakennetut asuinrakennukset alkavat nyt olla peruskorjausässä, mikä vaikuttaa myös neliöhintoihin negatiivisesti.

Kuvion 6 tuloksissa neliöhintojen kehittymisestä on myös yhtäläisyyksiä Loikkasen ja Laakson (1997) malliin asuinrakennuksen iän vaikutuksesta asunnon hintaan (ks. Luku 4. *Lähiöiden maine*): 1960-luvun rakennuskanta ylittää 2010-luvun aikana 50 vuoden iän, jonka jälkeen asunnon ikä alkaa pikkuhiljaa olla hintaan positiivisesti, eikä negatiivisesti vaikuttava ominaisuus. Jotta ikä vaikuttaisi positiivisesti asunnon hintaan, lieene edellytyksenä osaavasti tehdyt peruskorjaukset ja toisaalta alkuperäisten arkkitehtonisten piirteiden vaaliminen osaavilla julkisivuremonteilla. Myllypuron tapauksessa remontit on asianmukaisesti tehty, joten pohja on otollinen nostalgia-arvojen muodostumiselle ja ympäristön arvostuksen kasvulle. 1960-luvun asuntorakennuskannan nousu Myllypurossa antaakin tästä jo viitteitä.

#### 7.1.1. Myllypuron kerrostalot ja pientalot

Myllypuron pientalojen ja alkuperäisten kerrostalojen asuntojen neliöhinnat olivat vielä vuonna 2005 huomattavan erilaiset: pientalot olivat merkittävästi kerrostaloasuntoja kalliimpia keskineliöhinnaltaan. Aineiston pientaloasuntojen keskikoko oli 104 m<sup>2</sup>, kun taas 1960-luvun kerrostaloasunnon keskikoko oli aineistossa vain 64 m<sup>2</sup>. Asunnon suuruus vaikuttaa yleensä neliöhintaan laskevasti, pienet asunnot ovat neliöhinnaltaan kalliimpia. Kooltaan suurempien pientaloasuntojen huomattavasti korkeampi neliöhinta kertoo Myllypuron pientalalueiden olleen vielä vuonna 2005 huomattavasti arvostetumpia asuinalueita, kuin kerrostalot. Pientaloasuntojen (uudistuotanto mukaan lukien) keskineliöhinta on kuitenkin noussut vuodesta 2005 vuoteen 2016 vain 31 %, kun taas 1960-luvulla rakennettujen kerrostalojen keskineliöhinta on noussut jopa 62 %.



*Kuvio 7. Myllypuron 1960-luvulla rakennettujen kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen kehitys verrattuna Myllypuron pientalojen keskineliöhintojen kehitykseen vuosina 2005–2016. Pientalojen osalta mukana myös uudistuotantoa muun muassa Puu-Myllypurosta ja Lallukantielta. Keskihajonnat liitteenä.*

Erot neliöhinnoissa ovat siis selvästi tasoittuneet (kuvio 7). Pientalojen keskineliöhinta on vuonna 2013 ollut lähes sama, kuin samana vuonna myytyjen kerrostaloasuntojen keskineliöhinta. Neliöhintojen samanlaistumisen perusteella voisi päätellä, että Myllypuron pientaloalueen ja kerrostaloalueen arvostuksessa ei ole enää yhtä suuria eroja, kuin vielä kymmenen vuotta sitten. Pientaloasunnot ovat silti yhä selvästi kalliimpia kuin kerrostaloasunnot: paitsi että keskineliöhinta on yhä kerrostaloasuntojen keskineliöhintaa suurempi, on myös asuntojen keskikoko suurempi. Toisaalta aineiston pientaloista jopa 40 % on rakennettu vuoden 2000 jälkeen, eli mukana on paljon uudistuotantoa ja hyvin uusia asuntoja, joiden neliöhinta on vielä erittäin korkea. Vanhan Myllypuron 1960-luvun kerrostaloasunnot ovat siis neliöhintojen kautta tarkasteltuna lähes yhtä arvostettuja kuin Myllypuron pientalot, huolimatta siitä, että pientalokanta on täydentynyt tarkasteluajanjaksolla myös uudistuotannolla.

→ VASTAUS. Tutkimuskysymys 1: Selittyykö Myllypuron asuntojen hinnannousu uudistuotannon suurella määrällä?

Myllypuron eri ajanjaksoina rakennettujen asuntojen hintakehityksen tarkastelu (kuvio 6) kertoo, että Myllypuron asuntojen keskimääräisen neliöhinnan kasvu ei selity ainoastaan uudisrakentamisella. 1960-luvulla rakennettujen asuntojen vuosittainen keskineliöhinta on noussut jopa 61 % vuodesta 2005, kaiken asuntorakennuskannan keskineliöhinnan nousun ollessa samalla aikavälillä vain 57 % (uudistuotanto ja 1960-luvun tuotanto mukaan lukien). 1960-luvun rakennuskanta, eli Myllypuron vanha metsälähiöosa on siis noussut jopa koko Myllypuron keskimääräistä nousua voimakkaammin, huolimatta uudisasuntojen suuresta määrästä Myllypuron muilla alueilla. Metsälähiöosan arvostuksen noususta kertoo myös sen 1960-luvun kerrostaloasuntojen keskineliöhintojen lähestyminen kaikkien Myllypuron pientaloasuntojen keskineliöhintaa (kuvio 7).

## **7.2. Myllypuron hintakehitys suhteessa verrokkilähiöihin**

Ensimmäiseen tutkimuskysymykseen saadun vastauksen perusteella Myllypuron arvonnousu ei siis selity ainoastaan uudistuotannon suurella määrällä. Myllypuron metsälähiöosan asuntojen keskineliöhinnan noususta ei kuitenkaan voi tehdä johtopäätöksiä vertailematta nousua muihin lähiöihin. Vertailun avulla saadaan käsitys siitä, onko Myllypuron arvonnousu jollain tavalla poikkeuksellista. Jos arvonnousu Myllypurossa vaikuttaa jollain tavalla poikkeukselliselta, niin millä tavalla? Voisiko sitä selittää kehittämistoimenpiteillä?

→ Tutkimuskysymys 2. Selittyykö Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan arvonnousu Myllypuron sisäisillä tekijöillä, vai onko kyseessä yleisemmin lähiöihin tai Helsingin asuntomarkkinoihin liittyvä trendi?

### **7.2.1. Myllypuro, Kontula, Pihlajamäki ja Vuosaari**

Vertaamalla Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan neliöhinnanmuutosta vuodesta 2005 vuoteen 2016 muihin metsälähiöihin, huomataan nousun olleen Myllypurossa voimakkaampaa kuin missään vertailulähiössä. Myös koko Helsingin 1960-luvulla rakennetun asuinrakennuskannan keskimääräinen nousu jää parilla prosenttiyksiköllä Myllypurosta jälkeen (taulukko 2). Kaikkien neljän metsälähiön 1960-luvun asuntojen neliöhinnat ovat siis nousseet vuodesta 2005, mutta Myllypuron

vielä enemmän kuin muiden. Myllypuro on myös neljästä lähiöstä ainut, joka on noussut Helsingin keskiarvoa enemmän. Yleisestä metsälähiöiden arvonnousutrendistä ei ainakaan näillä näytöillä vaikuta olevan kyse.

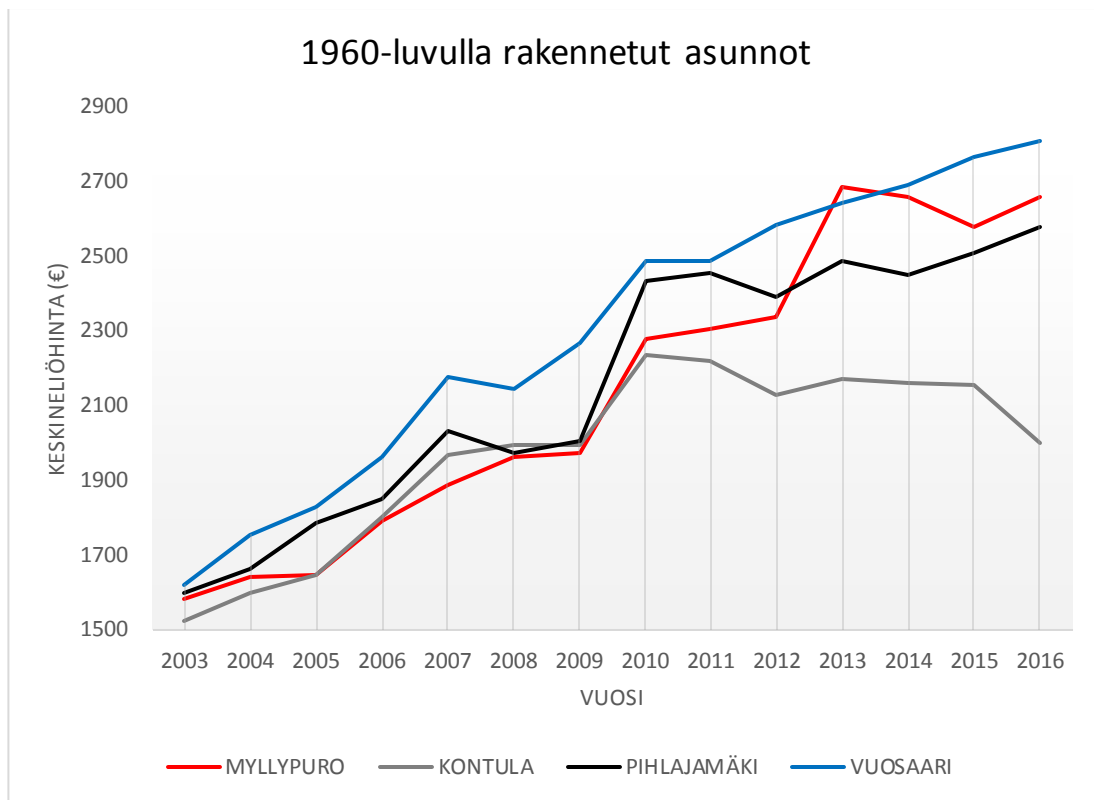
	MYLLYPURO	KONTULA	PIHLAJAMÄKI	VUOSAARI	HELSINKI
2005–2016	61 %	21 %	44 %	54 %	59 %

*Taulukko 2. Omistusasuntojen keskineliöhinnan nousu vuodesta 2005 vuoteen 2016, lähiöittäin. Mukana tarkastelussa on ainoastaan 1960-luvun asuinrakennuskanta.*

Kuviossa 8 puolestaan näkyy kunkin lähiön 1960-luvun asuntojen neliöhintojen koko kehityskaari vuodesta 2003 eteenpäin. Vuotuisten keskiarvojen vaihtelusta saa yksityiskohtaisempaa tietoa lähiöiden neliöhintojen muutoksesta. Silmiinpistävää on kaikkien lähiöiden osalta vuoteen 2010 jatkuva, hyvin yhtenäinen kehityskulku ja vuoden 2010 kohdalla alkava eriytyminen.

Kontulan ja Myllypuron eriytyminen toisistaan on erityisen merkittävää, sillä ne ovat lähtötilanteessa olleet tutkimuksen vertailulähiöistä kaikkein yhtenäisimmät. Kuviosta 8 näkyykin, miten vuodesta 2003 vuoteen 2010 asti ne vuorottelevat neliöhinnaltaan kaikkein edullisimpina, kuitenkin tasaisesti nousten. Pihlajamäki käväisee vuosina 2008–2009 halvimpana yhdessä Myllypuron ja Kontulan kanssa, Vuosaaren pysytellessä vakaasti neliöhinnaltaan kalleimpana alueena. Vuoden 2010 jälkeen Kontula ja Myllypuro kuitenkin lähtevät kehittymään hyvin erilaisiin suuntiin, Kontulan keskineliöhinnan kääntyessä laskuun ja Myllypuron nykäistessä voimakkaasti ylöspäin vuonna 2012, ollen vuonna 2013 neliöhinnaltaan kaikista vertailulähiöistä kallein. Nykäisyn jälkeenkin Myllypuro jatkaa toiseksi kalleimpana alueena, heti Vuosaaren jälkeen.

Vuonna 2009 tapahtuu jotain, jonka seurauksena kaikki lähiöt nousevat samanaikaisesti. Tätä selittänee asuntosijoittamisen suosion kasvu huonon taloustilanteen laskettua lainojen korkotasoa ja vuokratason yhä noustessa (Holappa ja muut, 2015; *Asuntomarkkinoiden yleispiirteitä* -luku 3). Sen sijaan Myllypurossa vuonna 2012 tapahtuva nousu vaikuttaisi selittyvän jollain paikallisemmalla tekijällä, kuten kehittämistoimenpiteillä, sillä muiden lähiöiden hinnat eivät näytä reagoivan siihen (kuvio 8).



*Kuvio 8. Kuvassa kunkin lähiön 1960-luvun asuinrakennuskannan vuotuinen keskineliöhinta vuodesta 2003 vuoteen 2016. Keskihajonnat liitteenä.*

Myllypuro nousee siis vuosien 2003–2016 aikana toiseksi halvimmasta alueesta toiseksi kalleimmaksi. Se on vuosina 2006–2009 alueista jopa kaikkein edullisin. Vuonna 2013 se on puolestaan kaikkein kallein. Myllypuron keskineliöhinnoitus on siten muihin verrokkilähiöihin verrattuna merkittävää.

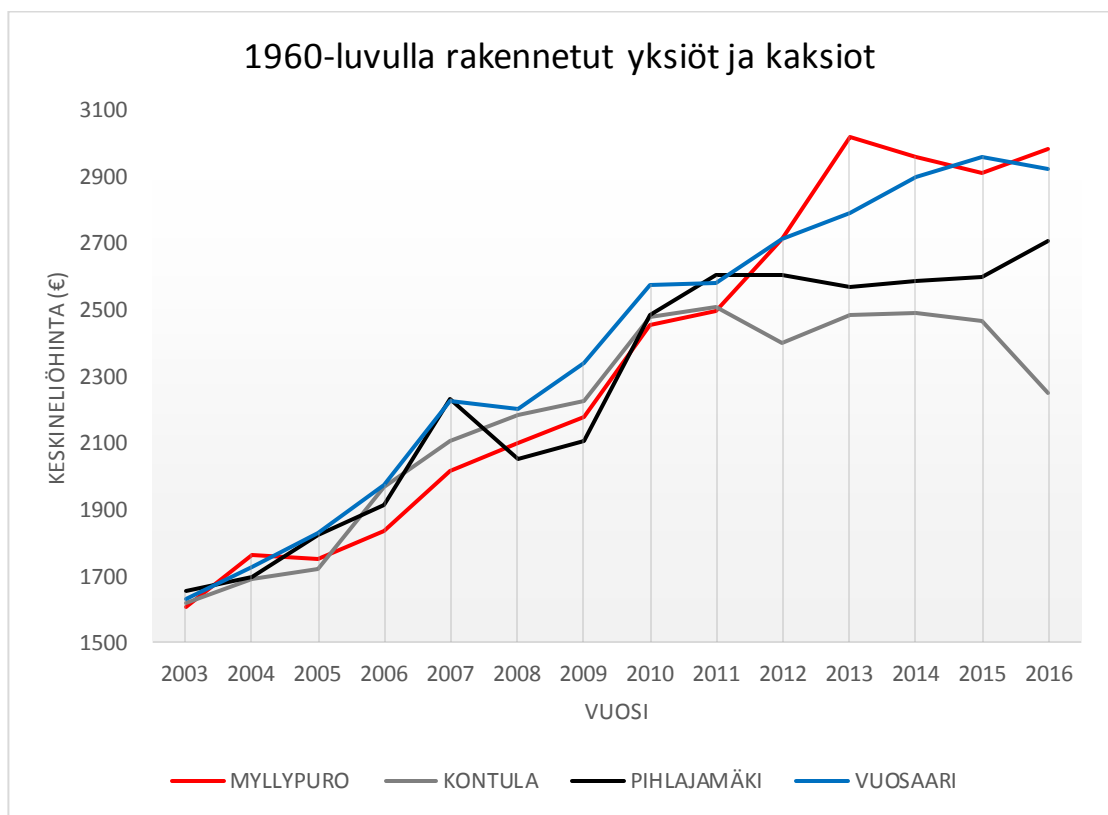
#### 7.2.2. Erikokoisten asuntojen neliöhinnat

Vaikka 1960-luvun rakennuskanta on hyvin yhtenäistä kaikissa neljässä metsälähiössä (asuntojakaumat liitteenä), on keskineliöhinnan muutoksia silti syytä tarkastella myös asuntotyyteittäin. Asunnon koolla on merkittävä vaikutus neliöhintaan. Tarkastelua ei kuitenkaan voitu tehdä erikseen yksiöille, eikä yli neljän huoneen asunnoille niiden vähäisen määrän vuoksi – osaan vuosiluokkia olisi tällöin jäänyt liian vähän havaintoja tulosten luotettavuuden kannalta. Siksi tarkastelussa on niputettu yhteen yksiöt ja kaksiot (kuvio 9), sekä kolmiot ja isommat (kuvio 10). Tällä jaolla Myllypuroon saatiin 499 asunnon neliöhinta, Kontulaan 826, Pihlajamäkeen 601 ja Vuosaareen 1332 havaintoa yksiöiden ja kaksioiden osalta. Isompien asuntojen osalta havaintojen



määrät olivat Myllypurossa 525, Kontulassa 819, Pihlajamäessä 399 ja Vuosaaressa 708 asunnon neliöhinta.

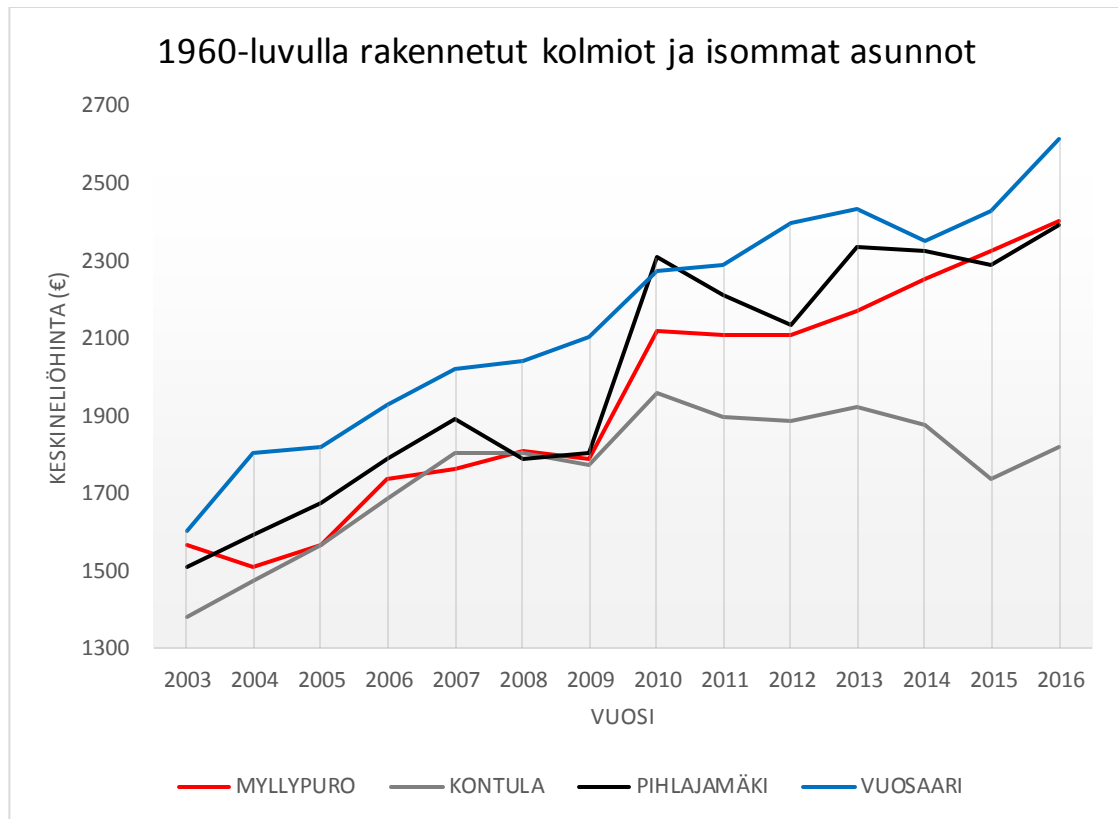
Yksiöiden ja kaksioiden osalta kuvio (9) on melko samanlainen kuin edellinen kuvio (8), jossa on mukana kaikkien 1960-luvun asuntojen keskineliöhinta. Yksiöiden ja kaksioiden suhteellinen nousu Myllypurossa on kuitenkin vielä voimakkaampaa, kuin kaikkien 1960-luvun asuntojen. Pienet asunnot ovat vuodesta 2012 eteenpäin lähes joka vuonna kalliimpia Myllypurossa kuin vertailulähiöissä. Vaikka nousu on yksiöiden ja kaksioiden osalta Myllypurossa vielä huomattavampaa kuin kuviossa 9, pysyy trendi kuitenkin samana.



*Kuvio 9. 1960-luvulla rakennettujen asuntojen yksiöiden ja kaksioiden keskimääräinen neliöhinta lähiöittäin. Myllypuron osalta hinnannousu on silmiinpistävää vuodesta 2011 eteenpäin. Keskihajonnat liitteenä.*

Tutkimuksen lähiöiden perheasuntojen hintakehitys on sen sijaan paljon ailahtelevampaa, kuin yksiöiden ja kaksioiden hintakehitys vuosina 2003–2016 (kuvio 10). Myllypuron osalta vuotuisten keskineliöhintojen kehitys ei näytä yhtä positiiviselta, kuin yksiöiden ja kaksioiden (kuvio 9) osalta, tai kaikkien asuntojen keskiarvon osalta (kuvio 8). Myllypuro ohittaa selvästi Kontulan vuodesta 2009

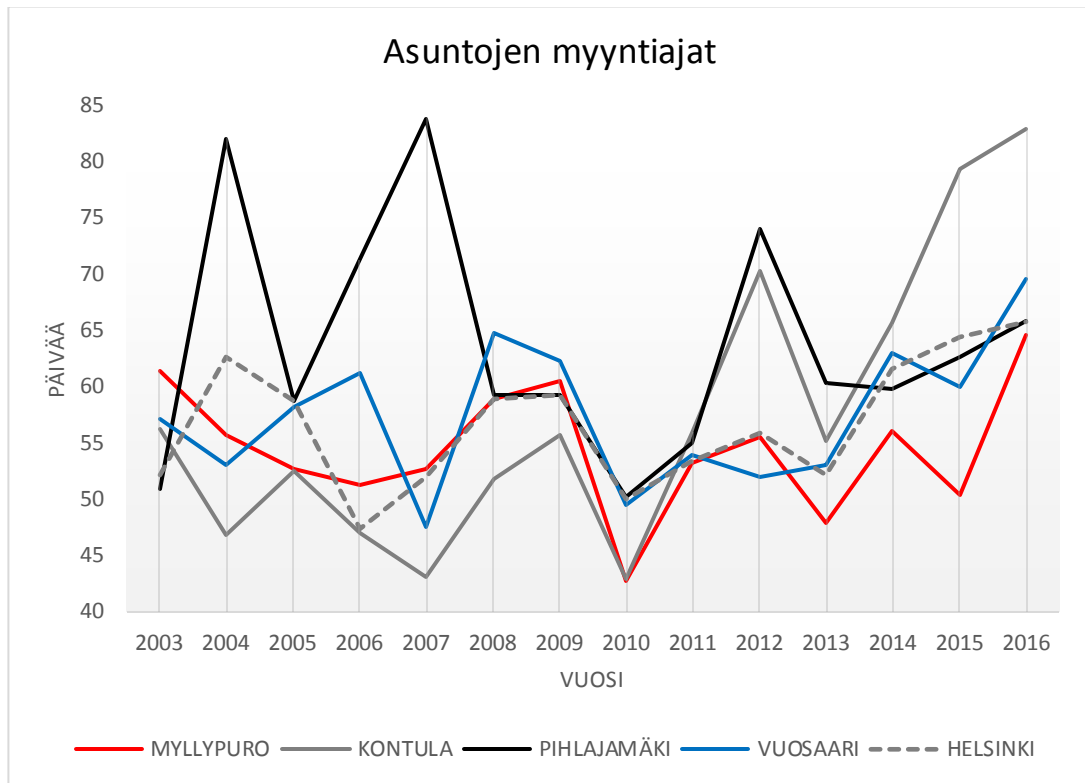
eteenpäin, pysyen silti pääasiassa Vuosaarta ja Pihlajamäkeä edullisempana. Myllypuron neliöhinnat kirivät kuitenkin Pihlajamäen kanssa samoihin lukemiin vuosina 2015 ja 2016, ja jopa vähän yli.



*Kuvio 10. 1960-luvulla rakennettujen perheasuntojen vuosittaiset keskineliöhinnat lähiöittäin. Huonon taloustilanteet vauhdittaman hypyn (2009–2010) jälkeen Myllypuron perheasuntojen hinnat jatkavat tasaisesti nousua. Keskiahjonat liitteenä.*

Kuvioista 9 ja 10 voisi päätellä Myllypuron 1960-luvun asuntokannan kysynnän kasvun olevan ennemminkin nuorten ja yksinasuvien kuin perheiden vetämää. Kenties myös Myllypuron uudet asuinalueet, kuten Puu-Myllypuro, vetävät nimenomaan perheitä puoleensa 1960-luvun Myllypuron kustannuksella. Vastaavasti vanhempi Myllypuro voi näyttäytyä perheettömille houkuttelevampana vaihtoehtona sen parempien liikenneyhteysien ja monipuolisemman palvelutarjonnan johdosta. Ainakin Myllypuron 1960-luvulla rakennettujen yksiöiden ja kaksioiden kysyntä on noussut perheasuntojen kysyntää enemmän tarkasteluajavälillä.

### 7.2.3. Asuntojen myyntiajat

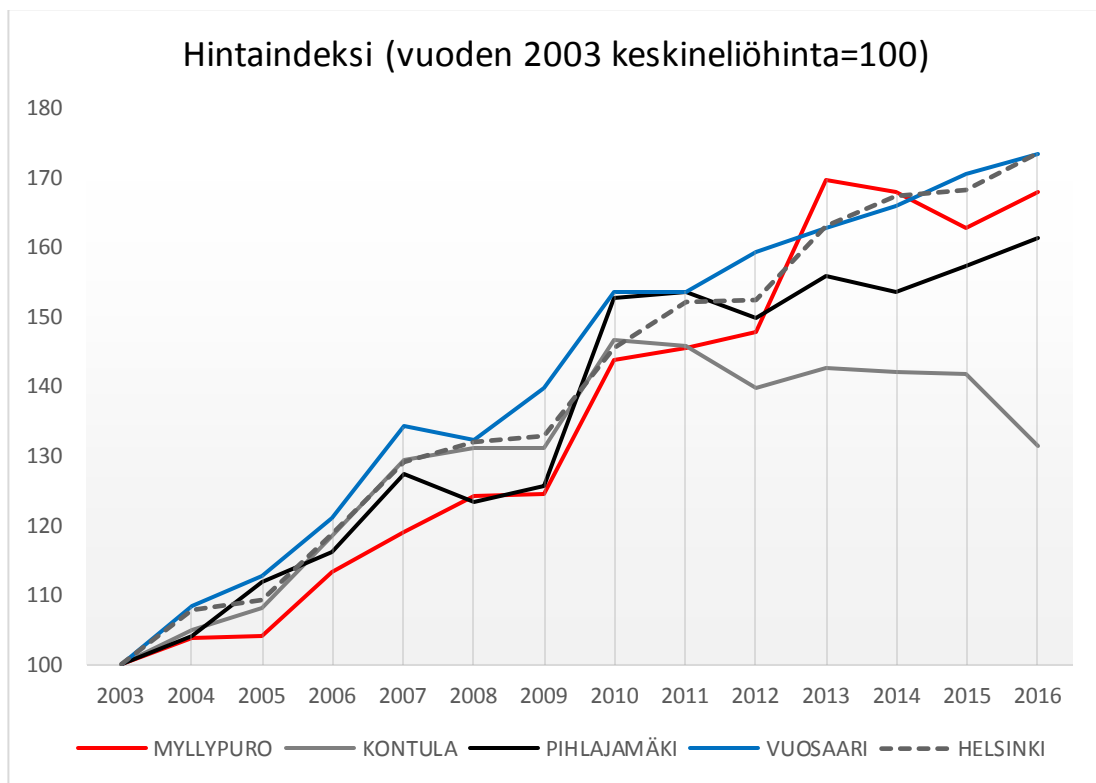


*Kuvio 11. Asuntojen myyntiajat, mukana 1960-luvulla rakennettu asuinrakennuskanta.*

Tarkastelemalla sitä kauanko asunnot ovat olleet myynnissä, voidaan myös tehdä päätelmiä niiden haluttavuudesta. Kuvio 11 näyttää miten Myllypuron 1960-luvulla rakennetut asunnot odottivat vielä vuonna 2003 ostajaa keskimäärin kaikista pisimpään. Vuosikymmenen vaihtuessa trendi kuitenkin muuttui ja Myllypuron asunnot ovat siitä lähtien menneet kaupaksi jopa Helsingin keskiarvoa nopeammin. Vuodet 2009 ja 2012 näkyvät piikkeinä, joiden jälkeen asunnot ovat alkaneet mennä kaupaksi huomattavasti edellisvuotta nopeammin. Pihlajamäen osalta myyntiajat vaihtelevat enemmän kuin muualla, asuntojen ollessa välillä hyvinkin pitkiä aikoja myytävänä. Kontula ja Myllypuro puolestaan vaihtavat keskenään paikkaa vuonna 2010. Ennen vuotta 2010 asunnot menivät Kontulassa nopeammin kaupaksi kuin Myllypurossa, sen jälkeen taas päinvastoin. Kaiken kaikkiaan hajonta on suurta, myyntiajat vaihtelevat aineistossa nolasta useisiin satoihin päiviin.

#### 7.2.4. Hintaindeksi

Absoluuttisten neliöhintojen vuosikeskiarvojen sijaan nousua on mielekästä tarkastella tarkemmin myös prosenttien ja indeksien kautta. Neliöhintojen vuotuista muutosta kuvaa kuvio 12, jossa tarkastellaan vuosittaista nousua suhteessa vuoden 2003 keskineliöhintaan. Kuviosta käy ilmi, että Myllypuron 1960-luvulla rakennettujen asuntojen keskineliöhinnan suhteellinen nousu on ollut alkuvuosina kaikkein hitainta. Vuonna 2009 kaikkien neljän lähiön asuntojen keskineliöhinnat tekevät harppauksen, jonka jälkeen ne tasaantuvat. Vuodesta 2012 vuoteen 2013 Myllypuron keskineliöhinta tekee kuitenkin silmiinpistävän loikan, Pihlajamäen ja Vuosaaren jatkaen tasaista nousua ja Kontulan tasaista laskua. Myllypuro nousee 2013 jopa enemmän kuin Helsinki, jonka nousukäyrä pysyy myös tasaisena: Myllypuron asuntomarkkinoihin vaikuttanee siten vuonna 2013 jokin sisäinen, muilla alueilla vaikuttamaton tekijä.



Kuvio 12. 1960-luvulla rakennettujen asuntojen keskineliöhintojen nousu vuosittain, indeksinä vuoden 2003 keskineliöhinta.

### 7.2.5. Prosentuaalinen hinnannousu

Vuotuisia muutosprosentteja tarkastelemalla (taulukko 3) erottuu Myllypuron kehityskaaressa kaksi varsin selvää nousua koko Helsinkiin verrattuna: Yksi vuonna 2010 ja toinen vuonna 2013. Koska Myllypuron ostoskeskusuudistuksen voidaan katsoa alkaneen vuonna 2009 vanhan ostoskeskuksen purkamisella ja uusi valmistui vuonna 2012, voidaan tulkita näiden nousujen ainakin osin selittyvän keskustauudistuksella ja/tai sen etenemisellä. Toisaalta Helsingin keskiarvo on noussut etenkin vuonna 2010 paljon, joten nousu selittynee asuntosijoittamisen kasvaneella suosiolla (Holappa ja muut, 2015; *Asuntomarkkinoiden yleispiirteitä* -luku 3).

	MYLLYPURO	HELSINKI
2004	4 %	8 %
2005	0 %	1 %
2006	9 %	9 %
2007	5 %	9 %
2008	4 %	2 %
2009	0 %	1 %
2010	15 %	9 %
2011	1 %	5 %
2012	2 %	0 %
2013	15 %	7 %
2014	-1 %	3 %
2015	-3 %	0 %
2016	3 %	3 %

*Taulukko 3. Myllypuron asuntokannan vuotuinen hinnannousu edellisvuoteen nähden, verrattuna Helsingin vuotuiseseen hinnannousuun. Laskettu 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhinnnoista (vuoden x keskineliöhinta – edellisen vuoden keskineliöhinta) / edellisen vuoden keskineliöhinta \* 100*

Taulukko 4 näyttää muutosprosentin kolmen vuoden takaisesta keskineliö hinnasta lähiöittäin, sekä koko Helsingin muutoksen. Samat nousupiikit erottuvat myös kolmen vuoden tarkasteluvälillä. 2004–2007 arvonnousu oli vauhdikasta kaikkialla Helsingissä, muualla vielä voimakkaampaa kuin Myllypurossa. Kyseisellä

ajanjaksolla juuri lähiöillä näyttäisi menneen hyvin, nousun ollessa Kontulassa, Pihlajamäessä ja Vuosaarella reippaasti yli 20 % siinä missä Helsingissä nousu on ollut tasan 20 %. Myös Myllypuro on jäänyt tästä lähiöiden nousupiikistä pois, syystä tai toisesta. Esimerkiksi Alakiventien alueen saastunut maaperä ja satojen asuntojen purkaminen vuosituhanen alussa on saattanut vaikuttaa negatiivisesti alueen asuntojen kysyntään vielä vuosia tapahtuneen jälkeen.

	MYLLYPURO	KONTULA	PIHLAJAMÄKI	VUOSAARI	HELSINKI
2004–2007	15 %	23 %	22 %	24 %	20 %
2007–2010	21 %	14 %	20 %	14 %	13 %
2010–2013	18 %	-3 %	2 %	6 %	12 %
2013–2016	-1 %	-8 %	3 %	6 %	6 %

*Taulukko 4. Taulukko näyttää kuinka monta prosenttia kunkin lähiön 1960-luvun asuntojen keskimääräinen neliöhinta on noussut kolmen vuoden takaisesta. Mukana myös koko Helsingin 1960-luvun rakennuskannan hinnannousu.*

Lähiöiden vahva nousu vuosina 2004–2007 ajanjaksolla selittynee paljolti hyvällä taloustilanteella. Maailmanlaajuisen finanssikriisin ja eurokriisin vaikutukset Suomen tai pääkaupunkiseudun asuntomarkkinoihin olivat vasta edessä. Vuodesta 2007 vuoteen 2010 kasvu onkin hidastunut koko Helsingissä 7 prosenttiyksikköä. Kasvu on hidastunut myös kaikkien muiden lähiöiden osalta, paitsi Myllypuron. Myös muut lähiöt nousevat kuitenkin yhä Helsinkiä rivakammin. Myllypuron ohella myös muilla vertailulähiöillä menee yhä verrattain hyvin, joten johtopäätöksiä Myllypuron ostoskeskusuudistuksen alkamisen vaikutuksista hinnannousuun ei voi tehdä, vaikka vanhan ostoskeskuksen purku tälle ajanjaksolle sijoittuukin.

Vuodesta 2010 vuoteen 2013 tapahtuva arvonnousu on kuitenkin Myllypurossa jo erittäin huomiota herättävää, sillä vertailulähiöillä on alkanut mennä tässä kohtaa merkittävästi huonommin. Arvonnousu Pihlajamäessä ja Vuosaarella on lähes loppunut, Kontulassa kääntynyt arvon laskuksi. Muilla lähiöillä menee huonosti ja Helsingilläkin 5 prosenttiyksikköä Myllypuroa huonommin. On siis syytä olettaa, että hintakehitykseen vaikuttaa jokin ainoastaan Myllypurossa vaikuttava tekijä.

Viimeisellä vertailuvälillä vuosina 2013–2016 arvonnousu on kuitenkin Myllypurossa loppunut. Toisaalta Myllypuron asuntojen hintakehitys on paljon viereistä Kontulaa

vakaampaa. Asuntojen hinnat eivät juuri nousseet verrokkilähiöissäkään, ja myös koko Helsingin hinnannousu on aikaisempaa heikompaa. Syynä on ehkä pitkään jatkunut huono taloustilanne. Myllypuron osalta kyse voi olla myös tilanteen tasoittumisesta erityisen voimakkaan hinnannousun jälkiseurauksena.

Vielä tarkempi, vuosittaisen arvonnousun tarkastelu kaikissa vertailulähiöissä antaa yksityiskohtaisempaa tietoa arvonnousun nopeudesta (tai hitaudesta) vertailulähiöissä vuodesta 2003 eteenpäin (taulukko 5). Edelleen nousu vuodesta 2012 vuoteen 2013 näyttäytyy Myllypuron osalta erittäin merkittävänä, sillä muiden lähiöiden arvonnousu samalta vuodelta on hyvin vaatimatonta. Kontulasta irtaantuminen näkyy myös selvästi vuosittaista hinnanmuutosta tarkastelemalla. Vuotuinen asuntojen hintojen prosentuaalinen muutos korreloi Myllypurossa ja Kontulassa vuodesta 2003 vuoteen 2012 asti (Pearsonin korrelaatiokerroin 0,82), kunnes vuosina 2013–2016 niiden välillä ei enää ole juurikaan lineaarista riippuvuutta (Pearsonin korrelaatiokerroin 0,29).

#### NELIÖHINNAN VUOTUINEN MUUTOSPROSENTTI (muutos edellisvuodesta)

VUOSI	MYLLYPURO	KONTULA	PIHLAJAMÄKI	VUOSAARI	HELSINKI
2004	4 %	5 %	4 %	8 %	8 %
2005	0 %	3 %	7 %	4 %	1 %
2006	9 %	9 %	4 %	7 %	9 %
2007	5 %	9 %	10 %	11 %	9 %
2008	4 %	1 %	-3 %	-2 %	2 %
2009	0 %	0 %	2 %	6 %	1 %
2010	15 %	12 %	21 %	10 %	9 %
2011	1 %	-1 %	1 %	0 %	5 %
2012	2 %	-4 %	-3 %	4 %	0 %
2013	15 %	2 %	4 %	2 %	7 %
2014	-1 %	0 %	-2 %	2 %	3 %
2015	-3 %	0 %	2 %	3 %	0 %
2016	3 %	-7 %	3 %	2 %	3 %

*Taulukko 5. (vuoden  $x$  keskineliöhinta – edellisen vuoden keskineliöhinta) / edellisen vuoden keskineliöhinta \* 100*

→ VASTAUS. Tutkimuskysymys 2. Selittykö Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan arvonnousu Myllypuron sisäisillä tekijöillä, vai onko kyseessä yleisemmin lähiöihin tai Helsingin asuntomarkkinoihin liittyvä trendi?

Vertailemalla Myllypuron arvonnousua muihin metsälähiöihin ja Helsingin keskiarvoon voidaan todeta, että Myllypuron 1960-luvun asuntorakennuskannan arvonnousu on pitkälti linjassa Helsingin keskimääräisen arvonnousun sekä muiden lähiöiden arvonnousun kanssa. Myllypuron hinnannousu on kuitenkin kokonaisuudessaan ollut hiukan voimakkaampaa kuin hinnannousu verrokkilähiöissä. Myös Myllypuron asuntojen myyntiajat ovat lyhentyneet suhteessa muihin lähiöihin. Näistä voidaan päätellä asuntojen kysynnän nousseen Myllypurossa verrokkilähiöitä enemmän, minkä puolestaan voidaan päätellä olevan seurausta alueelle kohdistetuista kehittämistoimenpiteistä verrokkilähiöiden muiden ominaisuuksien samankaltaisuuden vuoksi.

Myllypuron hintakehityksestä voidaan erottaa kaksi erityistä havaintoa suhteessa verrokkilähiöiden hintakehitykseen. Ensinnäkin Myllypurossa vuoden 2012 jälkeen tapahtuva ”nytkähdys” asuntojen keskineliöhinnan nousussa on poikkeuksellinen sekä Helsingin keskiarvoon, että muihin lähiöihin verrattuna. Taustalla vaikuttaisi siis olevan jokin ainoastaan Myllypurossa vaikuttava tekijä. Oletettavasti tämä tekijä liittyy alueella tehtyihin kehittämistoimenpiteisiin (tutkimuskysymys 3). Toinen havainto on Myllypuron irtaantuminen Kontulan kehityksestä vuonna 2012. Myllypuron ja Kontulan kehitys pysyi siihen asti hyvin yhtenäisenä, Kontulan ollessa Myllypuron kanssa lähtökohtaisestikin vertailulähiöistä kaikkein vertailukelpoisin. Näin voidaan perustellusti kysyä, mitä silloin tapahtui?



### 7.3. Myllypuron kehittämistoimenpiteet hinnannousun selittäjänä

Myllypuron vanhan rakennuskannan hintojen kehityksessä tapahtui selkeä muutos vuoden 2012 jälkeen, jolloin keskineliöhinnat lähtivät aikaisempaa voimakkaampaan nousuun. Koska Myllypuron keskusta uudistui täysin samoihin aikoihin, uuden ostoskeskuksen valmistuessa vuonna 2012, on sen mahdollista yhteyttä Myllypuron arvonnousuun syytä tarkastella lähemmin (Myllypurossa tapahtuneet keskeisimmät muutokset esitellään luvussa 5. *Aluekehittämistoimenpiteet Myllypurossa*).

→ Tutkimuskysymys 3. Selittääkö Myllypuron ostoskeskusuudistuksen valmistuminen vuonna 2012 Myllypuron 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhintojen kehitystä?

Tutkielman alussa on esitelty lukuisia Myllypurossa tehtyjä kehittämistoimenpiteitä 1990-luvun lopusta eteenpäin. Näiden yhteyttä Myllypurossa tapahtuneeseen arvonnousuun on kuitenkin hankalaa, jos ei mahdotonta osoittaa täysin luotettavasti. Myllypuron keskustan täydellinen uudistuminen on kuitenkin kiistatta yksi merkittävimmistä ja näkyvimmistä alueella tehdyistä kehittämistoimenpiteistä. Sille voidaan myös asettaa tarkka valmistumisajankohta, mikä helpottaa yhteyden tilastollista tarkastelua. Koska Myllypuron ostoskeskus valmistui vuonna 2012, voidaan sen vaikutusta asuntojen neliöhintoihin tutkia tilastollisesti jakamalla tarkastelujakso karkeasti kahtia: Aikaan ennen ostoskeskusuudistusta vuosina 2003–2012 ja uuden ostoskeskuksen aikaan vuosina 2013–2016.

Ostoskeskusuudistuksen yhteyttä Myllypuron asuntojen keskineliöhintojen nousuun testattiin kahden muuttujan lineaarisella regressioanalyysillä, jonka korjattua selitysstetta verrattiin yhden muuttujan lineaariseen regressioanalyysin korjattuun selitysstasteeseen. Yhden muuttujan mallissa (taulukko 6) Myllypuron vuotuista keskimääräistä neliöhintaa selittää BKT per asukas. Kahden muuttujan mallissa (taulukko 7) Myllypuron vuotuista keskimääräistä neliöhintaa selittää BKT per asukkaan lisäksi Myllypuron ostoskeskusuudistus, joka lisätään malliin luokittelusteikollisena ”Dummy” -muuttujana. Dummy -muuttujassa aika ennen uudistusta (2012 asti) saa arvon 0 ja aika uudistuksen jälkeen (2013 eteenpäin) saa arvon 1. Mallinnusten tarkoituksena on selvittää, selittääkö ostoskeskusuudistus yhdessä BKT per asukkaan kanssa Myllypuron neliöhintojen vuosikeskiarvojen nousua tilastollisesti paremmin kuin pelkkä BKT per asukas.

Selitettävä muuttuja y-akselilla on Myllypuron asuntojen keskimääräinen neliöhinta vuosittain vuosina 2003–2016. Tarkoituksena on katsoa korjattua  $R^2$ -lukua, jota käytetään silloin kun halutaan verrata kahden regressioanalyysin tuloksia keskenään (Heikkilä, 2010). Mikäli korjattu  $R^2$  -luku on suurempi ostoskeskusuudistuksen sisältävässä mallissa kuin pelkän BKT per asukas sisältävässä mallissa, voidaan ostoskeskusuudistuksen sisältämän mallin tulkita selittävän Myllypuron asuntojen hinnannousua paremmin kuin mallin, jossa selittäjänä on pelkkä BKT per asukas.

REGRESSIOANALYYSIN TULOKSIA	
$R^2$	0,823089
Korjattu $R^2$	<b>0,808346</b>
P-arvo (BKT per asukas)	7,51E-06

*Taulukko 6. Y= Myllypuron asuntojen vuotuiset keskineliöhinnat ja X=BKT per asukas (Lähde: Tilastokeskus). Kokonainen tulostaulukko liitteenä.*

Kun Myllypuron asuntojen vuotuisten keskineliöhintojen selittäjänä on pelkkä BKT per asukas, saadaan korjatun  $R^2$ -luvun arvoksi 0,81 (taulukko 6). Kun malliin lisätään ostoskeskusuudistus ”Dummy”-muuttujana, saadaan korjatun  $R^2$ -luvun arvoksi 0,89 (taulukko 7). Tulos voidaan ilmaista myös näin: Pelkkä BKT per asukas selittää mallin mukaan 81 % Myllypuron arvonnoususta, mutta BKT per asukas ja ostoskeskusuudistus yhdessä selittävät 89 % Myllypuron arvonnoususta. Ostoskeskusuudistuksen sisältävä malli selittää siis Myllypuron 1960-luvulla rakennettujen asuntojen hinnannousua paremmin, kuin pelkän BKT per asukas - selittäjän sisältävä malli. Ostoskeskusuudistuksen kerroin on positiivinen, eli sen vaikutus on ollut hintoja nostava (tulostaulukot liitteenä).

REGRESSIOANALYYSIN TULOKSIA	
$R^2$	0,902832743
Korjattu $R^2$	<b>0,885165969</b>
P-arvo (Ostoskeskusuudistus)	0,01198107
P-arvo (BKT per asukas)	0,000259673

*Taulukko 7. Y= Myllypuron asuntojen vuotuiset keskineliöhinnat ja X= BKT per capita ja X= Keskustauudistus (Dummy-muuttuja). Kokonainen tulostaulukko liitteenä.*

Ostoskeskusuudistus-muuttujan P-arvo on 0,01, eli tulos on tilastollisesti merkitsevä. Kontrollina samaa regressioanalyysiä kokeiltiin myös Kontulan, Pihlajamäen, Vuosaaren ja Helsingin vuotuisille keskineliöhinnoille, mutta nämä tulokset eivät olleet keskustauudistusmuuttujan osalta tilastollisesti merkitseviä. Mikäli ne olisivatkin olleet, olisi tulos myös Myllypuron osalta erittäin epäluotettava, sillä Myllypuron keskustauudistus ei mitä luultavimmin vaikuta Myllypuron ulkopuolella.

→ VASTAUS. Tutkimuskysymys 3. Selittääkö Myllypuron ostoskeskusuudistuksen valmistuminen vuonna 2012 Myllypuron 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhintojen kehitystä?

Vuonna 2012 Myllypurossa tapahtunut ostoskeskusuudistus vaikuttaisi selittävän Myllypuron 1960-luvulla rakennetun asutokannan hinnannousua paremmin kuin pelkästään yleinen talouskasvu (BKT per asukas). Vaikka regressioanalyysissä selittäjänä käytettiin nimenomaan ostoskeskusuudistusta sen helposti paikannettavan ajankohdan ja massiivisuuden vuoksi, on kuitenkin mahdollista, että vuoden 2012 nousua selittävät muutkin seikat. Jo pelkästään ostoskeskusuudistus pitää sisällään itse ostoskeskuksen uusimisen lisäksi myös mediakirjaston ja terveysaseman valmistumisen, sekä uudet asuinrakennukset. Myllypuron keskustan täydellinen uudistuminen saattoi toisaalta myös konkretisoida Myllypurossa jo aiemmin tapahtunutta kehittämistä ja toisaalta myös tulevaa. Alueelle tulevan Metropolian suunnittelu oli jo pitkällä ja uudet asuinalueet rakentuivat Puu-Myllypuroon ja Lallukantielle. Ehkä ostoskeskusuudistus ikään kuin konkretisoi sen, että Myllypuro on hyvä asuinalue, jossa on todella tehty töitä sen viihtyisyyden eteen.

## 8. Pohdinta

Olen tässä tutkielmassa osoittanut, että Myllypuron 1960-luvulla rakennetun metsälähiöosan hinnat ovat nousseet merkittävästi. Kehittämistoimenpiteillä ja alueen uudistamisella näyttäisi olevan selvä yhteys hintojen nousuun. Kehittämistoimenpiteiden tarkoitus ei kuitenkaan ollut alueen hintatason nostaminen, vaan alueen ominaisuuksien parantaminen. Nousseet hinnat toki indikoivat alueen arvostuksen nousua ja siltä osin onnistuneita kehittämistoimenpiteitä, mutta ovatko seuraukset kuitenkaan pelkästään positiivisia? Aikaisemmin edullisen asuinalueen hintojen nousu saattaa tuoda mukanaan myös ei-toivottuja seurauksia.

Gentrifikaatiolla tarkoitetaan alueen entisten asukkaiden korvautumista uusilla, varakkaammilla asukkailla. Smithin (1996) mukaan tällainen kehitys on ulkopuolisten toimijoiden tietoisesti luomien diskurssien edesauttamaa. Hintojen nousun seurauksena vähävaraiset asukkaat joutuvat vasten tahtoaan muuttamaan pois alueelta. Jos hinnannousu on tapahtunut kaupungin halvimmalla asuinalueella, on riskinä myös kodittomuuden lisääntyminen. Esimerkiksi Lontoon Aylesburyssa on kokemuksia median leimaaman modernin asuinalueen uudistamisesta sen asukkaita kuuntelematta (Lees, 2013). Asukkaat olivat kokeneet alueen viihtyisäksi alkujaankin, mutta alueen uudistaminen ja siitä seurannut hintojen nousu pakottivat heikoimmassa asemassa olevat muuttamaan alueelta.

Myllypuron kehittämisessä tarkoituksena ei ole ollut alueen kokonaisvaltainen uudistuminen, vaan kehittämisessä on ennemminkin pyritty tukemaan Myllypuron jo olemassa olevia vahvuuksia asuinalueena. Gentrifikaatio ei ole ollut tavoite Myllypurossa. Asuntojen hintojen noustua ovat jatkotutkimukset kuitenkin tarpeen. Omistusasujille hintojen nousu on toki myönteinen asia, mutta mahdollinen vuokrien nousu voi olla ongelmallista alueen huonotuloisimmille asukkaille. Lisätutkimusta tarvitaan siitä, miten myllypurolaiset itse kokevat muuttuneen asuinympäristönsä. Voiko asuntojen hintojen (ja vuokrien) nousu Myllypurossa pakottaa osan asukkaista muuttamaan? Vastaavasti tässä tutkimuksessa esiin tullut asuntojen hintojen lasku viereisessä Kontulassa kaipaa lisätutkimusta. Onko sillä mahdollisesti yhteyksiä Myllypuron hintojen nousuun?

Kehittämistoimenpiteiden tarkoituksena ei ole Suomessa ollut alueen hintatason nostaminen. Kuitenkin Helsingin kaupunkiympäristön apulaispormestari Anni

Sinnemäen mukaan Helsingin kaupunki pyrkii nostamaan Helsingin huonomaineisimpien alueiden profilia täydennysrakentamisella (Laitinen, 2017). Tämä tutkimus osoittaa, että pyrkimys kohottaa jonkin alueen profilia voi johtaa myös asuntojen hintojen nousuun alueella. Tällainen kehitys voi olla uhka kaikista heikoimmassa asemassa oleville helsinkiläisille, jos oletetaan myös vuokrien nousevan. Kun pyrkimyksenä on jonkin alueen profiilin kohottaminen, olisi syytä selvittää myös asukkaiden kokemus oman alueensa viihtyisyydestä. Kaipaavatko asukkaat itse täydennysrakentamista tai profiilin kohotusta alueelleen, vai onko kyseessä jonkun muun kuin alueen asukkaiden intressi?

Myllypurossa, kuten muissakin Itä-Helsingin metsälähiöissä, viihdytään hyvin (Korhonen, 2008). Suomen ympäristökeskuksen asukasbarometrin mukaan suomalaiset arvostavat kaupunkimaisella asuinalueella eniten hyvää sijaintia ja liikenneyhteyksiä, luonnonympäristöä, rauhallisuutta ja hyviä ulkoilumahdollisuuksia (Strandell, 2017). Ominaisuuksia, jotka nykyisellään löytyvät suomalaisista metsälähiöistä. Demokratiaan kuuluu myös asukkaiden oikeus osallistua heitä koskevien asioiden päätöksentekoon, tähän velvoittavat jo eurooppalaiset yleissopimuksetkin (Council of Europe, 2009). Asukkaiden oikeudesta osallistua ja vaikuttaa omaa aluettaan koskevaan päätöksentekoon on suojeltava silloinkin, kun se on ristiriidassa kaupungin omien intressien kanssa.

Metsälähiöillä on myös tärkeitä ympäristöllisiä ulottuvuuksia. Metsälähiöiden asemakaavat, lähiosakeskukset ja liikenneyhteydet mahdollistavat ilman autoa elämisen. Lisäksi esikaupunkialueiden metsäisyys suojaa koko kaupunkia kaupungistumisen aiheuttamilta haitoilta mm. puhdistamalla ilmaa ja ylläpitämällä ympäristön monimuotoisuutta (FAO, 2017). FAO:n mukaan kaupunkimetsät edistävät myös asukkaiden fyysistä ja psyykkistä terveyttä vähentämällä mm. stressiä, liikalihavuutta ja sydän- ja verisuonitauteja. Näiden ohella niillä on tietenkin myös tärkeitä virkistys- ja kulttuuriarvoja, jotka ovat kaikkien ulottuvilla tulotasoon katsomatta. Kaupungit ovat myös globaalisti keskeisiä kasvihuonekaasupäästöjen tuottajia, joten on kohtuullista kompensoida päästöjä kaupungin sisäisillä metsäalueilla.

Myllypurossa näitä kaikkia metsälähiöiden hyviä ominaisuuksia on vaalittu sen kehittymisestä ja muuttumisesta huolimatta. Myllypuron tapausta on syytä tutkia

tarkemmin täydennysrakentamispaineiden kohdistuessa muihinkin lähiöihin Helsingin kasvupaineiden johdosta. Helsingin kaupunki on suuren haasteen edessä, kun kasvu pitäisi yrittää hoitaa mahdollisimman pehmeästi, jottei se tapahdu nykyisten asukkaiden hyvinvoinnin, viihtyisiksi koettujen asuinympäristöjen ja ympäristön kestävyuden kustannuksella. Jotta Helsinki olisi tulevaisuudessakin hyvä ja kestävä kaupunki asua, tarvitsee sen kehittämisen tapahtua sen omien asukkaiden ehdoilla.

## Johtopäätökset

Tässä tutkimuksessa on tutkittu Myllypuron metsälähiön kehitystä 2000- ja 2010-luvuilla sen asuntojen hintojen muutoksen kautta. Itä-Helsingissä sijaitseva Myllypuro on muiden metsälähiöiden tapaan kärsinyt jo pitkään huonosta maineesta ja kaupungin keskiarvoa suuremmasta työttömyysasteesta. Sen asunnot ovat sijoittuneet muun Itä-Helsingin tavoin Helsingin halvimpaan hintaluokkaan (Mäki, 2016). Myllypuroon on kohdistettu 1990-luvun lopulta lähtien lukuisia kehittämistoimenpiteitä, joista keskeisimmät on esitelty myös tässä tutkimuksessa. Näillä kehittämistoimenpiteillä näyttää tämän tutkimuksen tulosten perusteella olleen Myllypuron asuntojen hintatasoa nostava vaikutus.

Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan keskineliöhintojen prosentuaalinen nousu on ollut vuosina 2005–2016 huomattavasti voimakkaampaa, kuin Myllypuron uudemman rakennuskannan keskineliöhintojen nousu. Myllypuron 1960-luvun kerrostaloasuntojen keskineliöhinnat ovat nousseet 62 % vuodesta 2005 vuoteen 2016, mikä on huomattavasti kaikkien Myllypuron pientalojen keskineliöhintojen nousua enemmän (31 %). Myllypuron asuntojen hintojen nousu on siis voimakkainta sen 1960-luvulla rakennetussa metsälähiöosassa.

Myllypuron 1960-luvulla rakennetun asuntokannan keskineliöhinnat ovat nousseet vuodesta 2005 vuoteen 2016 enemmän kuin Kontulan, Pihlajamäen ja Vuosaaren 1960-luvulla rakennetun asuntokannan keskineliöhinnat. Myllypuro ohittaa prosentuaalisessa hinnannousussa myös Helsingin 1960-luvulla rakennetun asuntokannan keskineliöhintojen nousun. Myllypuron 1960-luvun asuntokannan keskineliöhintojen kehitys irtaantuu täysin Kontulan 1960-luvun rakennuskannan keskineliöhintojen kehityksestä vuoden 2012 paikkeilla.

Myllypuron 1960-luvun asuinrakennuskannan keskineliöhinnat tekevät voimakkaan nousupiikin vuodesta 2012 vuoteen 2013. Muiden lähiöiden 1960-luvun rakennuskanta ei tee samanaikaisesti vastaavaa nousua. Vuonna 2012 tapahtunut ostoskeskusuudistus selittää yhdessä BKT per asukkaan kanssa 89 % Myllypuron 1960-luvun rakennuskannan vuotuisesta hinnannoususta, kun taas pelkkä BKT per asukas selittää vain 81 %. Koska ostoskeskusuudistus ei selitä vertailulähiöiden hinnannousua, eikä Myllypuron kanssa vastaavaa nousua tapahdu muissa lähiöissä,

voidaan Myllypuroon kohdistuneiden kehittämistoimenpiteiden olettaa vaikuttaneen Myllypuron asuntojen keskineliöhintaan positiivisesti.

Tässä tutkimuksessa tuli ilmi myös Myllypuron työttömyysasteen olevan vuonna 2015 sama kuin vuonna 2000, verrokkilähiöiden työttömyysasteen ja myös koko Helsingin työttömyysasteen noustua (Aluesarjat, 2017). Asuntojen hintojen nousun lisäksi myös työttömyys on siis Myllypurossa verrattain vähentynyt.

Myllypuron 1960-luvun asuntokannan hintojen nousu indikoi Myllypuron metsälähiöosan arvonnousua. Kehittämistoimenpiteiden myötä Myllypuron metsälähiön ominaisuudet ja asunnonostajien preferenssit kohtaavat paremmin, mikä näkyy asuntojen kysynnän kasvuna ja nousseina hintoina. Kehittämistoimenpiteiden ja hintojen nousun perusteella myös alueen maineessa on mahdollisesti tapahtunut muutosta positiivisempaan suuntaan. Alueen arvonnousun myötä lähiöitä uhkaava negatiivinen kehityskierre vaikuttaa Myllypuron osalta katkenneen.

Kontulan hintakehitys on ollut 2010-luvulla lähes päinvastaista kuin viereisen Myllypuron. Muuttoliikettä on saattanut tapahtua myös näiden alueiden välillä, johtaen alueiden keskinäiseen erilaistumiseen. Asuntojen hintojen lasku Kontulassa ei välttämättä ole pelkästään negatiivinen asia, sillä asuntojen hinnat eivät välttämättä kerro kaikkea esimerkiksi alueen viihtyisyydestä. Tässäkin tutkimuksessa alueen maineella nähtiin olevan merkittävä rooli asuntojen hintojen muodostumisessa. Maine taas ei metsälähiöiden tapauksessa useinkaan vastaa asukkaiden omaa kokemusta asuinympäristönsä laadusta. Syyt asuntojen hintojen laskulle Kontulassa kaipaavat lisätutkimuksia.

Myllypuron asuntojen hintakehitys ei myöskään välttämättä ole ainoastaan positiivinen asia. Hintojen nousu yhdellä Helsingin edullisimmista asuinalueista voi tuoda mukanaan myös negatiivisia seurauksia. Kaikista huonotuloisimmille myllypurolaisille asumisen hinnan nousu voi toimia pakotteena muuttaa alueelta pois. Aluekehittämisen tarkoituksena ei ole ollut korvata huonotuloisempia asukkaita varakkaammilla, mutta noussut hintataso voi johtaa tällaiseen gentrifikaatio-ilmiöön.

Kehittämistoimenpiteiden ohella Myllypuron arvonnousua on voinut vauhdittaa myös yleinen 1960-luvun trendien ja ihanteiden uudelleentuleminen. SYKE:n tuoreimman asukasbarometrin mukaan suomalaiset arvostavat kaupunkiasumisessa kaikkein eniten hyvää sijaintia ja liikenneyhteyksiä, luonnonympäristöä, rauhallisuutta ja hyviä



ulkoilumahdollisuuksia (Strandell, 2017). Eli hyvin samoja asioita, jotka ohjasivat modernien metsälähiöiden suunnittelua ja rakentumista 1960-luvulla.

Myllypuro on viime vuosikymmeninä täydentynyt uusilla palveluilla ja asuinalueilla, ja sen keskusta on kokenut kokonaisvaltaisen uudistumisen. Samanaikaisesti sen vanha osa on kuitenkin säilyttänyt metsälähiöiden parhaat ominaisuudet: puhtaslinjaisen ja yhtenäisen arkkitehtuurin, metsäisen ja kallioisen asuinympäristön, rauhaisat kevyen liikenteen väylät ja viihtyisästi kävelen saavutettavissa olevat lähipalvelut ja metroasema keskustayhteyksineen. Myllypuroon ja muihin metsälähiöihin kohdistuneet negatiiviset, huonoa mainetta ja alueiden segregoitumista edistävät mielikuvat vaikuttavat arvonnousun perusteella vaimenneen Myllypuron osalta. Kehittämistoimenpiteet vaikuttavat onnistuneen kehittämään Myllypuroa tavalla, joka tukee samanaikaisesti sekä koko kaupungin kasvun strategiaa, että metsälähiöiden parhaimpien ominaispiirteiden säilyttämistä – johtaen arvonnousuun Myllypurossa.

## Kirjallisuus

- Aronen, M. & U. Korhonen-Wälmä, (2007): Muutosten Myllypuro. *Helsingin kaupungin lähiöprojekti*, 7 s.
- BMVBS / BBR (2007): Strategies for upgrading the physical environment in deprived urban areas. Examples of Good Practice in Europe. Background Study on the “Leipzig Charter on Sustainable European Cities” of the German EU Council Presidency. *BBR-Online-Publication* 6/2007.
- Broman, E.-L. (2008): Eurooppalaista kaupunkipolitiikkaa soveltamassa – kokemuksia EU:n Urban II -yhteisöaloiteohjelmasta Helsingissä. *Teoksessa* Nupponen, T., E-L Broman, E. Korhonen & M. Laine (toim.): *Myönteisiä muutoksia ja kasvavia haasteita. Kokemuksia Helsingin lähiöprojektin v. 2004-2007 ja Urban II – yhteisöaloiteohjelman v. 2001-2006 toiminnasta*, 95-118. Tutkimuksia 2008:6. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- Broman, E.-L., J.-P. Sorjonen, M.-A. Aronen, T. Reunanen & M. Eklund (2011): Suomen Urban II -yhteisöaloite Helsingin ja Vantaan toimenpideohjelma 2001–2007, Loppuraportti. Alueiden kehittäminen 33/2011. *Työ- ja elinkeinoministeriön julkaisuja*. Edita Publishing Oy / Ab / Ltd, Helsinki. 84 s.
- Bäcklund, P. & H. Schulman (2003): Lähiöprojekti lähikuvassa. Lähiöprojektikauden 2000-2003 arviointi. *Tutkimuksia* 2003:4, Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki, 215 s.
- Council of Europe (2009): European Charter of Local Self-Government. Additional Protocol to the European Charter of Local Self-Government on the right to participate in the affairs of a local authority. Utrecht, 16.XI.2009

- Eisto, E. (2004): *Selvitys Helsingin ostoskeskuksista 2004*. Helsingin kaupunki, talous- ja suunnittelukeskus, elinkeinopalvelu.
- Forty, A. (2000). *Words and buildings. A vocabulary of modern architecture*. Part Two. s. 120–312. Thames & Hudson, London
- Hanley N., J. F. Shogren & B. White (2001): *Introduction to Environmental Economics*. Oxford University Press, s. 35
- Harjunen, J. & Mäenpää, P. (2015): Hyvä muttei oma – tutkimus Myllypuron uudesta ostarista. Asuinalueiden kehittämisohjelma 2013-2015. *Helsingin yliopisto, Valtiotieteellinen tiedekunta*. Helsinki, 73 s.
- Heikkilä, T. (2010). Regressioanalyysi. *Teoksessa* Heikkilä, T. (2010) *Tilastollinen tutkimus*, 236–242. Edita, Helsinki.
- Helsingin Sanomat 10.2.1967. *Puu-Käpylän kaava on epäsosiaalinen*.
- Helsingin Sanomat 28.11.1969. *Puu-Käpylä vielä kerran*.
- Helsingin Sanomat 6.10.1970. Teuvo Aura: *Helsingin hymykuoppa uhkaa slummiutua*.
- Hilbers, P., A. Hoffmaister, A. Banerji & H. Shi (2008). House Price Developments in Europe: A Comparison. *Working Paper* 08/211. IMF European Department, 66 s.
- Holappa, V., J. Huovari, H. Karikallio, & M. Lahtinen (2015). Alueellisten asuntomarkkinoiden kehitys vuoteen 2017. *Työpapereita* 169. PTT, Helsinki. 50s.
- Ilmonen, M. (2016): Tulevat lähiöt – Segregaatiota vai gentrifikaatiota? *Teoksessa* Akkila, I., Hirvonen, J., Ilmonen, M., Lilius, J., Mälkki, M. & Norvasuo, M. (2016): *Lähiö ja*

*kaupunki – asuinalueen rajat muutoksessa*. Aalto-yliopiston julkaisusarja Aalto TT 3/2016. 120 s.

Kivilaakso, A. (2013): Arvokeskustelua elämän ja suojelun ympäristöissä. Kulttuuriset elinkaaret rakennusperinnön arvonmuuttajina Puu-Käpylässä ja Pihlajamäessä. *Teoksessa* Outi Tuomi-Nikula, Riina Haanpää & Aura Kivilaakso (toim.) *Mitä on kulttuuriperintö?* Tietolipas 243. Suomalaisen Kirjallisuuden Seura. Vantaa, s. 214–238.

Kivilaakso, A. (2017): Suojelevat sanat. Puu-Käpylän kaavoituskiista esimerkkinä vaikuttavasta kulttuuriympäristön asiantuntijaviestinnästä. *Turun yliopisto*, Turku. 292 s.

Korhonen, E. (2008): Helsingin lähiöissä viihdytään – haasteitakin on. *Teoksessa* Nupponen, T., E-L Broman, E. Korhonen & M. Laine (toim.): *Myönteisiä muutoksia ja kasvavia haasteita. Kokemuksia Helsingin lähiöprojektin v. 2004-2007 ja Urban II –yhteisöaloiteohjelman v. 2001-2006 toiminnasta*. Tutkimuksia 2008:6. Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki, s. 49-70.

Korhonen-Wälmä, U. & Ruotsalainen, P. (2006): Lähiöprojektin toimintakertomus vuodelta 2005. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2006:6. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 48 s.

Korhonen-Wälmä, U. (1996): Myllypuron kehittämisohjelma 1996–2000. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 1996:25. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 36 s.

- Korhonen-Wälmä, U. (2001) a: Myllypuron kehittämisohjelma 2000–2003. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2001:6. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 44 s.
- Korhonen-Wälmä, U. (2001) b: Pihlajamäen kehittämisohjelma 2000–2003. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2001:6. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 44 s.
- Korhonen-Wälmä, U. (2001): Kontulan, Kivikon ja Vesalan kehittämisohjelma 2000–2003. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2001:6. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 44 s.
- Laakso, S. & H. Loikkanen (1997): Asuntomarkkinat ja asumisen taloudellinen ohjaus. *Teoksessa* Taipale, K. & Schulman, H. (toim.): *Koti Helsingissä. Urbanin asumisen tulevaisuus*. Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki, 312 s.
- Laakso, S. & H. Loikkanen (2001): Kaupunkialueen asuntomarkkinat. *Suomen ympäristö* 464. Oy Edita Ab, Ympäristöministeriö. Helsinki, 76 s.
- Lahti, J. (2006). *Arkkitehti Aarne Ervin moderni kaupunkisuunnittelu pääkaupunkiseudulla: suomalaisen suurkaupungin kaavoitusta toisen maailmansodan jälkeen*. 242 s. Taidehistorian seura. Jyväskylä.
- Laitinen, J. (2017): Sinnemäki lupaa lopun eriytymiselle. *Helsingin Sanomat* 15.6.2017, A21.
- Lankinen, M. (1998): Lähiöt muuttuvat ja erilaistuvat. 36 lähiön tilastollinen seuranta 1980–95. *Suomen ympäristö* 187 (1998). Ympäristöministeriö, Helsinki.

- Lees, L. (2013): The Urban Injustices of New Labour's "New Urban Renewal: The Case of the Aylesbury Estate in London. *Antipode*, Volume 46, Issue 4. s. 921–947.
- Marttila, M., Santaoja, T., Siivola, M., Piela, S., Sädevirta, S. & Huhdanmäki A. (2006): Esikaupunkien renessanssi. Täydennysrakentamisen yleissuunnitelman lähtökohtia. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä* 2006:5. Kaupunkisuunnitteluvirasto. Helsinki, 33s.
- Meurman, O. (1947): *Asemakaavaoppi*. 458 s. Otava, Helsinki.
- Mäenpää, P. (2013). Ostarit uusiksi kumppanuustoiminnalla. Teoksessa: Hyvät kaupungit – kivijalka ja ostari rakennemuutoksessa. (toim.) *Aalto-yliopiston julkaisusarja TIEDE + TEKNOLOGIA 11/2013*. Helsinki, s. 191–213.
- Nikula, R. (2006). *Focus on Finnish 20th century architecture and town planning*. 206 s. Helsinki University Printing House.
- Nupponen, T. ja muut (toim. 2008): Myönteisiä muutoksia ja kasvavia haasteita. Kokemuksia Helsingin lähiöprojektin v. 2004-2007 ja Urban II – yhteisöaloiteohjelman v. 2001-2006 toiminnasta. *Tutkimuksia* 2008:6. Helsingin kaupungin tietokeskus. Helsinki, 216 s.
- Piimies, M. & M. Snellman (2007): Myllypuro – kasvava kaupunginosa metron äärellä. *Helsinki suunnitellee* 2007:3. Helsingin kaupungin kaupunkisuunnitteluvirasto, Helsinki.
- Piimies, M. (2008): Lähiöistä kaupunginosiksi, joissa tapahtuu! Lähiöprojektin projektisuunnitelma 2008–2011. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2008:13. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 24 s.

- Pohjola, M. (2010): *Taloustieteen oppikirja*. 283 s. WSOYpro Oy, Helsinki.
- Prudon, T. H.M. (2006): *Preservation of Modern Architecture*. 976 s. Wiley.
- Roivainen, I. (1999): Sokeripala metsän keskellä - Lähiö sanomalehden konstruktiona. *Tutkimuksia* 1992:2. Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.
- Ruotsalainen, P. & T. Santaoja (2016): Helsingin lähiöprojekti. Projektisuunnitelma 2016–2017. *Lähiöprojekti*. Helsinki, 26 s.
- Salastie, R. (1998, toim.): Myllypuron rakennusinventointi 1998. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja*. Helsinki, 48 s.
- Salastie, R. (1999, toim.). Keski-Vuosaaren rakennusinventointi 1999. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja*. Helsinki, 50 s.
- Santaoja, T. & Ruotsalainen, P. (2012): Lähiöprojektin projektisuunnitelma 2012–2015, *Sivistys on siistiä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2012:6. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 28 s.
- Santaoja, T. & Ruotsalainen, P. (2014): Lähiöprojektin toimintakertomus 2013, *Sivistys on siistiä. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja* 2014:3. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 44 s.
- Saresto S., A. Salminen & M. Vierto (2004). Ostari - Lähiön sydän, rakennushistoriallinen selvitys. *Helsingin kaupunginmuseon tutkimuksia ja raportteja* 2/2004. Helsinki, s. 87.
- Schulman, H. & Broman, E. (2000): Kaupunkipolitiikkaa Helsingin lähiössä. *Teoksessa* Bäcklund, B. & Schulman, H. (toim.): *Kunnostusta ja kuntokävelyä, asukastiloja ja*

*aikamatkoja – Onnistuiko Helsingin lähiöprojekti? 27-30. Tutkimuksia 2000:4.*

Helsingin kaupungin tietokeskus, Helsinki.

Siikanen, A. (1992). Asuntojen kysyntä, tarjonta ja alueellinen erilaistuneisuus.

Asuntohallitus, Tutkimus- ja suunnitteluosasto. Helsinki, 212 s.

Smith, N. (1996): *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City.*

*Psychology Press*, 262 s.

Sorri, I. (2017): Helsingin alueiden eriytyminen näkyy nuorten arjessa – ”Alepan kulmalta

saa helpommin kannabista kuin kaljaa”. *Helsingin Sanomat* 27.6.2017.

Stjernberg, M. (2017): Helsingin seudun 1960- ja 1970-lukujen lähiöiden sosioekonominen

ja demografinen kehitys vuoden 1990 jälkeen. *Tutkimuksia 2017:1*. Helsingin

kaupungin tietokeskus. Helsinki, 133 s.

Strandell, A. (2017): Asukasbarometri 2016 – Kysely kaupunkimaisista

asuinympäristöistä. *Suomen ympäristökeskuksen raportteja 19/2017*, 140 s.

Sädevirta, S. (1996): Lähtötilanne. *Julkaisussa* Korhonen-Wälmä, U. (1996): Kontulan

kehittämisohjelma 1996-2000. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja*

1996:24. Helsingin lähiöprojekti. Helsinki, 41 s.

Tikkanen, T. (2017): Helsinki alueittain 2016. Myllypuron peruspiiri. *Helsingin kaupungin*

*tietokeskus*. Helsinki, s. 178.

Valkonen, A. (2005): *Myllypuro. Kartanon takamaista monikulttuuriseksi*

*kaupunginosaksi*. 200 s. Myllypuro-seura ry. Gummerus Kirjapaino Oy, Jyväskylä.

Vilkama, K., S. Ahola & M. Vaattovaara (2016): Välttelyä vai vetovoimaa?

Asuinympäristön vaikutus asuinalueella viihtymiseen ja muuttopäätöksiin



pääkaupunkiseudulla. *Tutkimuksia* 2016:4. Helsingin kaupungin tietokeskus.  
Helsinki, 158 s.

Von Hertzen, H. (1946): *Koti vaiko kasarmi lapsillemme?* 80 s. Wsoy.

## Internet -lähteet

Aluesarjat (2017): Pääkaupunkiseutu alueittain. Helsingin seudun aluesarjat.

11.10.2017. <<http://www.aluesarjat.fi/>>

Citycon Oyj (2017): Citycon myy Suomessa ydinliiketoimintaansa kuulumattomia kiinteistöjä Cerberus Capital Managementille 167 miljoonalla eurolla.

Sijoittajauutinen 24.8.2017. <<https://www.citycon.com/fi/uutishuone/citycon-myy-suomessa-ydinliiketoimintaansa-kuulumattomia-kiinteistoja-cerberus-capital>>

FAO (Food and Agriculture Organization of the United Nations). (2017): Urban and Peri-Urban Forestry. Benefits of urban and peri-urban forestry. 20.11.2017.

<<http://www.fao.org/forestry/urbanforestry/87029/en/>>

Mäki, N. (2016): Asuntojen vuokrat Helsingissä vuonna 2016. *Tilastoja* 2017: 11. Helsingin kaupungin tietokeskus.

<[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17\\_03\\_14\\_Tilastoja\\_11\\_Maki.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_03_14_Tilastoja_11_Maki.pdf)>

Mäki, N. (2016): Osakeasuntojen hinnat postinumeroalueittain Helsingissä 2005–2015. *Tilastoja* 2016: 21. Helsingin kaupungin tietokeskus.

<[https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16\\_06\\_08\\_Tilastoja\\_21\\_Maki.pdf](https://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/16_06_08_Tilastoja_21_Maki.pdf)>

Mäki, N. (2017): Asuntojen vuokrat Helsingissä tammi–maaliskuussa 2017. *Tilastoja* 2017: 15. Helsingin kaupungin tietokeskus.

<[http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17\\_05\\_09\\_Tilastoja\\_15\\_Maki.pdf](http://www.hel.fi/hel2/tietokeskus/julkaisut/pdf/17_05_09_Tilastoja_15_Maki.pdf)>

Tilakeskus (2014): Metropolian Myllypuron kampus. Hankesuunnitelma 11.12.2014.

Helsingin kaupungin Kiinteistövirasto, Helsinki. 52 s.

*<[https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginvaltuusto/Suomi/Paatos/2015/Kanslia\\_2015-05-05\\_Kvsto\\_9\\_Pk/19A0BBCF-F938-430F-8B9B-994417843265/Liite.pdf](https://www.hel.fi/static/public/hela/Kaupunginvaltuusto/Suomi/Paatos/2015/Kanslia_2015-05-05_Kvsto_9_Pk/19A0BBCF-F938-430F-8B9B-994417843265/Liite.pdf)>*

Tilastokeskus: Kansantalous. Bruttokansantuote markkinahintaan, Euroa/Asukas.

9.10.2017. *<[http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk\\_kansantalous.html](http://www.stat.fi/tup/suoluk/suoluk_kansantalous.html)>*

Tilastokeskus (2017): PX-Web-tietokannat. Postinumeroalueittainen avoin tieto.

Asukkaiden koulutusaste 2014. 12.10.2017.

*<<http://pxnet2.stat.fi/PXWeb/pxweb/fi/StatFin/>>*

Uutta Helsinkiä (2017): Uutta Helsinkiä. Esikaupungit. Rakentaminen. Helsingin

kaupunki. 24.10.2017. *<<http://www.uuttahelsinki.fi/fi/esikaupungit/palvelut>>*

## Kuvat

Helsingin kaupunginmuseon *helsinkikuvia.fi* -palvelu.

Verner Heikkilä (2017): *Kuvia Myllypurosta* -kuvakokoelma.

## Liitteet

### Regressioanalyysit

#### Taulukko 6

Y= Myllypuron asuntojen vuotuiset keskineliöhinnat

X=BKT per asukas

#### SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,907242
R Square	0,823089
Adjusted R Square	0,808346
Standard Error	178,2662
Observations	14

#### ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	1	1774230	1774230	55,83057	7,51E-06
Residual	12	381345,9	31778,82		

Total	13	2155575			
-------	----	---------	--	--	--

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95,0%</i>	<i>Upper 95,0%</i>
Intercept	-2013,76	558,2175	-3,60748	0,003596	-3230,01	-797,509	-3230,01	-797,509
BKT euroa/asukas	0,11875	0,015893	7,471985	7,51E-06	0,084123	0,153377	0,084123	0,153377

#### *Taulukko 7*

Y= Myllypuron asuntojen vuotuiset keskineliöhinnat

X= BKT per asukas ja keskustaудistus (Dummy-muuttuja)

#### SUMMARY OUTPUT

<i>Regression Statistics</i>	
Multiple R	0,950175112
R Square	0,902832743
Adjusted R Square	0,885165969
Standard Error	137,9892465
Observations	14

## ANOVA

	<i>df</i>	<i>SS</i>	<i>MS</i>	<i>F</i>	<i>Significance F</i>
Regression	2	1946124,092	973062,046	51,1034296	2,69997E-06
Residual	11	209451,3537	19041,03215		
Total	13	2155575,446			

	<i>Coefficients</i>	<i>Standard Error</i>	<i>t Stat</i>	<i>P-value</i>	<i>Lower 95%</i>	<i>Upper 95%</i>	<i>Lower 95,0%</i>	<i>Upper 95,0%</i>
Intercept	-973,8859383	553,6138483	-1,759143022	0,106300078	-2192,381803	244,6099261	-2192,38	244,6099
Ostoskeskusuudistus	326,0717946	108,5244234	3,00459366	0,01198107	87,21114915	564,93244	87,21115	564,9324
BKT euroa/asukas	0,086373546	0,01635389	5,281528997	0,000259673	0,050378876	0,122368216	0,050379	0,122368

## Keskiarvojen keskihajonnat ja havaintojen määrät aikasarjoissa

Kuvio 6

	1960–1969		1970–1994		1995–2016		KAIKKI	
VUOSI	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ
2005	230,5096	81	192,9046	12	732,7241	8	402,6262	100
2006	254,9706	86	469,6657	8	398,0448	14	438,2332	108
2007	258,9137	82	260,7915	15	573,2718	24	468,2859	120
2008	279,5745	67	290,6278	15	264,2751	9	389,5968	91
2009	378,7822	80	294,4466	16	333,9136	52	526,335	148
2010	386,4606	88	310,9809	17	150,4608	19	390,1323	124
2011	394,4898	79	381,3135	20	239,9531	19	509,6803	119
2012	437,567	71	251,0817	8	241,6794	16	513,1844	95
2013	650,8464	72	438,8239	12	251,1246	10	639,2892	95
2014	535,7673	80	289,6523	14	312,3497	16	537,9912	110
2015	513,7792	58	630,4011	15	288,5564	21	557,4905	94
2016	535,5905	63	492,2306	16	251,7752	25	536,9836	104

Kuvio 7

	1960-LUVUN KERROSTALOT		PIENTALOT (KAIKKI)	
VUOSI	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ
2005	198,2889	78	510,2699	20
2006	205,1026	85	417,4661	19
2007	257,227	81	365,4793	8
2008	261,6628	65	413,368	6



2009	386,006	77	615,8906	15
2010	351,0166	85	585,1899	13
2011	393,0453	79	571,0625	16
2012	435,1421	67	581,5581	12
2013	653,1654	69	628,0926	12
2014	540,1181	78	409,147	18
2015	522,7516	55	468,5708	25
2016	501,7052	59	489,2211	31

Kuvio 8

	MYLLYPURO		KONTULA		PIHLAJAMÄKI		VUOSAARI		HELSINKI	
VUOSI	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA
2002	9	152,79	22	251,79	5	190,10	29	268,85	699	526,53
2003	43	250,55	61	270,67	37	226,02	74	240,61	1512	619,34
2004	52	238,10	76	222,13	28	225,69	101	333,28	1635	636,28
2005	82	229,43	97	248,65	71	252,53	173	280,90	2042	681,70
2006	86	254,97	88	302,36	98	202,55	168	251,87	1924	761,83
2007	82	258,91	137	310,82	109	323,99	182	303,78	1964	926,75
2008	67	279,57	118	353,86	73	288,47	149	310,33	1609	918,25
2009	80	378,78	120	389,83	73	306,06	128	377,41	1670	937,98
2010	88	386,46	127	432,55	73	424,11	176	448,44	1806	956,49
2011	80	392,22	123	467,77	75	449,29	153	451,68	1707	1097,41
2012	71	437,57	158	393,82	85	481,44	166	474,96	1741	1138,46
2013	72	650,85	107	487,36	74	479,27	134	528,47	1620	1236,69
2014	80	535,77	127	500,45	71	455,30	134	610,16	1642	1320,39
2015	58	513,78	146	559,08	58	600,19	132	565,15	1667	1353,78
2016	63	535,59	127	438,41	68	791,69	124	539,99	1611	1459,01

Kuvio 9

	MYLLYPURO		KONTULA		PIHLAJAMÄKI		VUOSAARI	
VUOSI	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA
2002	2	123,01	13	280,65	3	38,15	25	262,12
2003	20	182,36	36	311,34	22	253,61	49	252,34
2004	27	242,78	43	230,22	18	243,20	62	261,64
2005	36	188,55	50	304,63	51	278,90	108	296,72
2006	47	207,52	37	361,53	48	257,24	109	263,76
2007	39	258,42	75	342,59	45	394,33	136	301,93
2008	36	249,68	59	370,31	49	303,45	92	295,75
2009	38	393,50	59	417,91	49	297,65	87	392,86
2010	42	353,31	67	447,22	52	469,42	125	466,92
2011	40	393,99	64	449,69	46	477,94	104	491,37
2012	27	367,53	74	376,93	46	501,53	99	491,13
2013	44	551,81	47	550,56	49	537,17	77	568,39
2014	46	473,74	59	509,02	40	527,80	83	595,75
2015	25	524,62	82	533,40	41	657,64	83	526,26
2016	25	425,68	57	496,91	40	974,49	79	598,45

Kuvio 10

	MYLLYPURO		KONTULA		PIHLAJAMÄKI		VUOSAARI	
VUOSI	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA	LUKUMÄÄRÄ	KESKIHAJONTA
2002	7	154,36	9	99,36	2	106,41	4	73,50
2003	23	300,53	25	80,42	15	148,22	25	219,76

2004	25	145,71	33	131,99	10	182,37	39	422,64
2005	45	229,03	47	131,56	20	114,49	65	254,52
2006	39	296,24	51	176,83	47	104,72	59	227,52
2007	43	193,29	62	150,68	64	147,00	46	252,99
2008	31	231,10	59	204,40	23	144,20	57	309,56
2009	42	248,45	61	170,34	24	212,39	41	284,10
2010	46	345,80	60	181,21	21	249,54	51	309,57
2011	40	279,96	59	207,62	29	261,82	49	261,24
2012	44	298,69	84	212,65	39	304,80	67	380,66
2013	28	419,77	60	225,01	25	291,92	57	385,40
2014	34	288,31	68	256,05	35	320,42	51	466,03
2015	33	333,59	65	309,45	17	359,24	49	467,61
2016	39	555,84	70	277,41	28	351,06	45	343,75

### 1960-luvun rakennuskannan asuntotyyppijakaumat aineistossa

	YKSIÖT	KAKSIOT	KOLMIOT	NELIÖT	SUUREMMAT
HELSINKI	22 %	42 %	22 %	8 %	6 %
MYLLYPURO	7 %	42 %	39 %	8 %	4 %
KONTULA	9 %	41 %	33 %	14 %	3 %
PIHLAJAMÄKI	15 %	45 %	23 %	16 %	1 %
VUOSAARI	11 %	54 %	18 %	10 %	7 %